التمويل العقاري



صبحي محمود

أمجد
للنشر والتوزيع

التمويل العقاري

التمويل العقاري

صبحي محمود

الطبعة العربية

2015م



دار امجد للنشر والتوزيع

المملكة الأردنية الهاشمية
رقم الإيداع لدى دائرة المكتبة الوطنية
(٢٠١٤/٦/٢٧٣٠)

٣٣٢.٦٣٢٤
محمود، صبحي جميل
التمويل العقاري/ صبحي جميل محمود .-عمان: دار أمجد للنشر والتوزيع، ٢٠١٤
()ص
ر. إ.: ٢٠١٤/٦/٢٧٣٠.
الواصفات:/ الاستثمار// التمويل/ الممتلكات/.

ISBN ٩٧٨ - ٩٩٥٧ - ٥٨٩ - ٥٢- ٣ ردمك



دار امجد للنشر والتوزيع

عمان- الأردن- شارع الملك حسين مقابل مجمع الفحيص
جـــوال: 0796914632 - 0799291702
هاتـف:4652272 فـاكـس4653372
dar.almajd@hotmail.com

مقدمة

إن من متطلبات مواكبة التغيير السريع في العديد من الأنماط الاقتصادية ، ظهور أدوات جديدة تهدف إلى معالجة مشكلات الندرة الاقتصادية ، حيث تشكل دعامة أساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية وإرساء نظام اقتصادي يقوم بالوفاء بمقدرات الأفراد والمجتمع ، ومن أبرز هذه المشكلات تفاقم أبعاد أزمة الإسكان والعقارات في معظم دول العالم ، و للعلاج هذه المشكلة ظهر" التمويل العقاري " كأداة تسهم في وضع إستراتيجية متكاملة لرصد أسباب مشكلة الإسكان والعمل على حلها، بالإضافة إلى الاستغلال الأمثل للموارد الاقتصادية المتاحة ، فعلى سبيل المثال إمكانية الاستفادة من استثمار أموال الودائع والمعاشات - والتي تتجاوز المليارات- حيث أنها أموال مجمدة حاليا في البنوك وغير مستغلة ، مما يعنى وجود طاقات إنتاجية معطلة وبالتالي ابتعاد الأداء الاقتصادي عن مستوى التشغيل الكامل لهذه الطاقات .

ومع تزايد مخاوف العديد من الخبراء على مستوى العالم من جراء الخسائر الحالية التي تتحملها اقتصاديات دول العالم من تفاقم مشكلة الإسكان والعقارات، فبالتالي كان لابد من وجود آلية تسهم بشكل فعال وواضح في تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر، ذلك بما يعزز الثقة في الاستثمار العقاري وزيادة الطلب على تملك الوحدات العقارية ، وبالتالي يمكن من خلال هذا المقترح المقدم التعرف على ماهية التمويل العقاري في الدول المتقدمة ، وما يحتله التمويل العقاري من مكانة في هذه الدول بالإضافة إلى

التطرق إلى أهم الآليات التي يمكن الاعتماد عليها من المنظور الاقتصادي مع وضع بعـض الضوابط و المعايير للعملية التمويل العقاري .

الفصل الأول

الاستثمار والتمويل العقاري

في ضوء الشريعة الإسلامية صيغة المشاركة

تشير كافة الإحصائيات والدراسات وما تعرض له الكتاب والاقتصاديين تدل على أن الأزمة المالية العالمية كانت نتيجة للتراجع الملحوظ في الاستثمار العقاري الذي ظهر أولا في الولايات المتحدة الأمريكية وامتد بعد ذلك إلى كافة أنحاء العالم بنسب مختلفة من بلد إلى آخر.

وتشير الإحصائيات الرسمية عندنا في الأردن إلى إن نسبة نمو السكان في معدلها حوالي 2.3% وبالتالي هنالك طلب متزايدا على المساكن تصل في متوسطها إلى حوالي 30 ألف (ثلاثون ألف) مسكن سنويا فهذا مؤشر إلى أن فرض الاستثمار العقاري خاصة للمؤسسات التمويل متاحة وجيدة.

ونظرا لدخول المصارف الإسلامية إلى السوق المحلي حيث أخذت تنافس المؤسسات التمويلية الأخرى، حتى بلغ مجموع استثماراتها في السوق الأردني حوالي 8.0 % من مجموع التسهيلات التي منحتها كافة المؤسسات المصرفية الأردنية.

ونظرا للطلب المتزايد والحاجة الملحة إلى التمويل تقترح الدراسة صيغة المشاركة المتناقص المنتهية بالتمليك كصيغة مثلى للاستثمار العقاري، متمنين على المصارف الإسلامية تبني هذه الصيغة واعتمادها اعتمادا واسعا في تمويل الحاجات السكنية للمتعاملين معها.

تـمهيد

جاء الإسلام خاتماً للأديان ومنهجاً للبشرية، ونظام حياه متكامل، فهو منهج حيـاه متكامـل صالح لكل زمان ومكان وشامل لكل جوانـب الحيـاة الاقتصـادية والسياسـية والاجتماعيـة والروحية، مصداق ذلك قوله تعالى في سورة النحل أيه(89) "ونزلنا عليك القران بيانا لكـل شيء"، وفي قوله تعالى في سورة الأنعام أيه (38) "وما فرطنا في الكتاب من شيء".

فالقران الكريم والسنة النبوية المطهرة ترسم الإطار العام للنشاط الاقتصادي التي لا يمكن الخروج عنهـا، كـما تتصـف هـذه الأصـول والمبـادئ بعموميتهـا وقلـة عـددها، وارتباطهـا الشديد بالحاجات الأساسية للفرد والمجتمع.

ومن أهم ما يميز النظام الاقتصادي في الإسلام عن غيره من الأنظمة الاقتصـادية المعـاصرة عدة مميزات منها:

1. الجمع بين الروح والمادة في الاقتصاد
2. الحرية الاقتصادية
3. ازدواجية الملكية
4. التوازن في (رعاية مصلحة كل من الفرد والمجتمع)

وهنالك خصائص أخرى تميز النظام الاقتصادي الإسلامي عن غيره من الأنظمة الاقتصادية، منها على سبيل المثال:-

1- الدعوة إلى التراحم والتكافل بين أفراد المجتمـع مـن خـلال تحقيـق السـعر العـادل، والأجر العادل، والصدق، والزكاة.

2- الدعوة إلى استخدام النقود والتعامل من خلال السوق المالية بعيداً عن الربا والاحتكار والغش والتدليس والظلم.

3- الدعوة إلى التنمية الاقتصادية من خلال العمل على تعمير الأرض والسعي للعمل المنتج الحلال والابتعاد عن الاكتناز والترف والإسراف والتبذير.

4- الدعوة لإعطاء الأولوية للصالح العام للمجتمع، حيث من قواعد الإسلام الفقهيه "دفع الضرر بالضرر الأصغر.

وفي العصر الحالي وما سبق من العصور ناقش كثير من الاقتصاديين تأثير الدين على الأداء الاقتصادي ومدى تأثير ذلك على التنمية الاقتصادية والدخل القومي وما إلى ذلك.

إلا إن معهد الاقتصاد الدولي والذي مقره واشنطن. اقر اقتصاديوه بأن ليس هنالك من شيء متأصل في كيانات المجتمعات الإسلامية يجعلها ذات أداء اقتصادي فقير وإذا كان هناك شيء يروج له الإسلام فهو التنمية "فالإسلام لم ولن يكون أو يشكل أي عائق أمام التنمية الاقتصادية، بل العكس من ذلك فالاقتصاد الإسلامي يشجع على التنمية، فهو الذي يحض على استغلال الأرض وتنميتها واستثمار ما وهبنا بها الله سبحان وتعالى من معادن ومياه وكائنات، وتطويعها في خدمة البشرية وذلك انطلاقا من نظرية الاستخلاف في الأرض.

ولما للاقتصاد الإسلامي مـن أسـس ونظريـات، اخـذ بعـض المفكـرين في تطبيـق مـا يمكـن تطبيقه من الأسس والنظريات الاقتصادية الإسلامية، ومن هذه الأسـس أصـبحت الحاجـة ماسه إلى وجود مؤسسات مصرفية إسلامية، تعمل وفق إحكام الشريعة الإسلامية.

ولتلبية حاجات المسلمين الى الخدمات المالية والمصرفية التي تتفق وأحكام الشريعـة الإسلامية،كان من التجاوب الأولية في هذا المضمار مـا انشىء في مصر تحـت مسـمى بنوك الادخار في أوائل الستينات تلي ذلك ما اتخذ في ماليزيا في إطار صندوق الحـج الماليزي، ثم توالت بعد ذلك خطوات هامة بمبـادرات حكوميـة وفرديـة، كـان اولهـا البنك الإسلامي للتنمية الذي صدر بيان انتشائه في اول مؤتمر لوزراء المالية في الـدول الإسلامية عام 1393 هـ الموافق 1973 بغيـة الإسـهام في تحقيـق التنميـة الاقتصـادية والتقدم الاجتماعي وفق أحكام الشريعة الإسلامية وفي إطار المبادرات الفردية انشىء في عـام 1975 بنـك دبي الإسـلامي وتبعـه مجموعـه مصرف فيصـل الإسـلامية ثـم مجموعة دله البركة وغيرها، وتـوالى إنشـاء المصـارف الإسـلامية. في الـدول الإسـلامية حتى أصبح هناك ما يقارب من 270 مصرف إسلامي في القطاع الخـاص بالإضـافة إلى عدد كبير من المؤسسـات وشركـات التمويـل الإسـلامية بالإضـافة إلى عـدد كبـير مـن شركات التأمين الإسلامية. وليس من شك في إن المصاريف الإسلامية نجحت نجاحا كبيرا في تعبئة مقدار كبير من الأحوال في شكل مسـاهمات أو ودائـع اسـتثماريه.

وان أهم ما يميز ما تؤديه المصارف الإسلامية من وظائف مصرفية فضلا عما تتركه في نفس المتعاملين من راحة واطمئنان ما يلي:

1- المشاركة في المخاطر: حيث يشارك المستثمر في نتائج المشروع

2- التركيز على الإنتاجية، مما يؤثر في توزيع التمويلات واستقرار النظام.

3- اليعد الأخلاقي حيث بعمل المصرف في إطارات القيم الأخلاقية المنبثقة من الإسلام.

4- تمويل اقتناء السلع والأصول والخدمات بدلا من بيع النقد بالنقد.

مشكلة الدراسة

ان المتبع للازمة الاقتصادية العالمية التي أخذت تعاني منها غالبية بل كان دول العالم، بنسب متفاوتة، يلاحظ أن أساس المشكل هي الرهن العقاري والاستثمارات العقارية.

ونحن في الأردن تأثرنا إلى حد ما في هذه الأزمة الاقتصادية، وفي مجال العقارات بالذات يرى مراقبون ان الأزمة العالمية انعكست على توجهات البنوك الأردنية في تمويل القروض السكنية خشية انحسار السيولة، مما دفعها الى ان تعيد النظر في سياساتها السابقة وأصبحت تختار المقترضين المستوفين لشروط الإقراض بنسبة 100%.

في حين ان الحاجة التي تزيد عن 35 الف شقة سنوياً حسبما يراه بعض المراقبين، كما ان القدره الشرائية التي تدنت في السنوات الأخيرة جراء ارتفاع إثمان العقارات إلى الضعف تقريباً، جعلت من حلم المسكن حلما

صعب المنال للسواد الاعظم خاص لفئة الشباب الاردني، مما يضطرهم بالتالي الى الاستئجار حيث بلغ عدد العقود التراكمية الى 235 الف عقد، وباستقراء بسيط على ضوء معدل عدد أفراد الأسرة البالغ 5.8 فرد، نجد أن 24%من المواطنين الاردنين يسكون بالإيجار.

فنظرا لوجود حاجه ماسه ونظرا لاحجام مؤسسات التمويل عن الإقراض في هذا المجال، فالمشكلة تنحصر في ايجاد بدائل لسد الحاجة من جهة وتوفير التمويل المريح والمتفق وأحكام الشريعة من جهة أخرى والذي تعتبر بديلا مقبولا في تقدير الدراسة.

(1) أهمية الدراسة

ان ازمة الائتمان العالمي ضغطت اسعار كل شيء حتى الانشاءات وذلك بعد ما هبطت اسعار المواد الأساسية وخصوصا النفط، مما خفض كلف الانشاءات العمرانية.

كما انعكست الأزمة العالمية على توجهات البنوك الأردنية في تمويل القروض السكنية خشية انحسار السيولة مما دفعها إلى أن تعيد النظر في سياساتها السابقة وأصبحت تختار المقترضين المستوفين لشروط الإقراض بنسبة 100%

يشار إلى أن حجم الاستثمار في قطاع الشقق السكنية يبلغ 2 بليون دينار سنويا، فيما تشير الدراسات السكانية إلى أن نسبة نسبة النمو السكاني في الأردن بلغ 2.2%. مما يطلب توفير مساكن بمختلف أنواعها.

ويشار إلى أن أسعار فائدة الاقراض تصل الى 9% كما اكد ذلك بعـض المصرفيـين الاردنيـين وبعض البنوك تضيف الى نسبة 1% كعمولة وتحليلات البنوك لهذه النسـبة هـو المحـافظ على جاذبية الودائع من خلال منح فوائد مجزية على الحسابات المربوطة. مـن هنـا تـاتي أهمية الدراسة تدور في محورها حول التمويل على اساس المشاركة المتناقصة وفق أحكـام الشريعة الإسلامية والتي لا تتفق ومبدا الفائدة، فنكمن اهمية الدراسة في ايجـاد السـكن المناسب وحسب الطلب يسدد على مدى فترة زمنية طويلـة الى حـد مـا، بسـعر فائـدة لا يذكر والاهم مـا هـذا وذلـك هـو التمويـل الحـلال الخـالي مـن الشـبهات ويتفـق احكـام الشريعة الإسلامية الغذاء.

فرضيات الدراسة

الفرضية الأولى: (الطلب الإسكاني) تفترض الدراسة أن هنالـك نسـبة زيـادة شـبه ثابتـه في معدل زيادة عدد السكان وبالتالي فهنالك طلب متنامي على المساكن بكافة أنواعها.

الفريضة الثانية: (حجم الطلـب الإسـكاني) نتيجـة الطلـب المتزايـد عـلى المسـاكن ولكـون الدخول خاص لذوي الفئة العمرية التي تبحـث عـن المسـاكن ثابـت الى حـد مـا فهنالـك حاجة إلى البحث عن تمويل طويل المدى أو متوسط المدى لسد الحاجة الى هذا الطلب

الفريضة الثالثة: (التمويل الإسكاني) انـه يوجـد مصـادف إسـلامية تمـنح تمويلات لشراء المساكن ولدى هذه المؤسسات المصرفية الإسـلامية صـيغ

متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومتوافقة مع رغبات وسد حاجات المجتمع.

الفريضة الرابعة: (صيغة المشاركة) هل صيغة المشـاركة المتناقصـة المنتهيـة بالتملـك هـي الحل الأمثل لمثل هذه الحاجات وتلبية الطلب المتنامي على المساكن.

تطبيق الفرضيات

الفرضية الأولى: الطلب الإسكاني

يحتل قطاع العقارات في الاقتصاد الأردني موقعا هاما، حيث يساهم بحوالي 8% من الناتج القـومي الإجـمالي. فقـد شـهد+ قطـاع الإسـكاني الأردني في العقـدين الماضـين تحـولا كبـيرا انعكس على كافة الجوانب في القطاع حيث تنامي الإدراك بان الإسكان ذو أهمية متنامية له دور واسع في الاقتصاد، ويرتبط به أسواق فرعيه عديدة تخص الأرض والتمويل.

وتنص السياسة الإسكانية الأردنية على تامين سكن لكل لأسره أردنية ضـمن بيئـة مناسـبة، وتمكين المواطنين من ذو الدخول المحدودة للحصول على سكن مناسب.

وتوجت السياسة الإسكانية الأردنية بالدعوة التي طرحها جلالة الملك عبد الـلـه الثاني حفظه الـلـه تحت شعار"سكن كريم وعيش كريم"

الجدول التالي (جدول (1)) تشير الى ان نسبة معـدل النمـو السـكاني هـي 2.3 % سـنوياً، وبالتالي فان الطلب المتنامي على المساكن يصل الى حوالي 30568 وحدة سكنية سنوياً.

جدول رقم (1) بعض المؤشرات الإسكانية

	1994	2004	2005
مجموع سكان المملكة الأردنية الهاشمية	4144		5473
متوسط حجم الاسرة الخاصة	6.1		5.4
معدل النمو السكاني %	4.4		2.3
وسيط الدخل الشهري للاسره (دينار)			392
اجمالي عدد المساكن	831799	1221055	
عدد المساكن المأهولة	671167	940147	
نسبة المساكن المربوطة بشبكة المياه	94	92.4	
نسبة المساكن المربوطة بشبكة الكهرباء	93	99	
نسبة المساكن المربوطة بالصرف الصحي	52.4	57.3	
نسبة الايجار السنوي الى الدخل السنوي		0.20	
خط الفقر الاسكاني (دينار)			392
نسبة الاسر الواقعة دون خط الفقر الاسكاني %			50
تقدير الحاجة السكنية السنوية			30568
تقديرات الانتاج الاسكاني من الوحدات السكنية	27112		41534
نسبة انتاج القطاع الخاص الاسكاني المنظم الى اجمالي الانتاج الاسكاني	4.7		24.3
مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج الاجمالي المحلي باسعار 94			
مساهمة الأبنية السكنية في التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي بالأسعار الجارية %			

المؤسسة العامة للإسكان والتطور الحضري

أنواع المساكن: تقسم المساكن إلى نوعين

أ) المساكن التقليدية وتشمل الأنواع الثلاثة للمساكن المعروفة وهي (دار، شقة، فيلا)

ب) المساكن غير تقليدية التي تشمل عن المساكن الهامشية والمتحركة (خيم، بيوت شعر، براكيات وتمديدها).

فقد بلغ عدد المساكن الإجمالي في المملكة في عام 2004 ما مجموعه 1221055 مسكناً، مقابل 831799 مسكنا في عام 1994 أي بنسبة نمو 3.8% مستوياً.

ويبين الجدول التالي توزيع المساكن في المملكة حسب نوع السكن في الأعوام 2004,1994

جدول (2) توزيع المساكن في المملكة حسب نوع المسكن في الأعوام 1994و2004

	نوع المسكن	المساكن عام 2004	المسكن عام 1994	نسبة الزيادة		
		العدد	النسبة			
المساكن التقليدية	دار	301071	24.7	335423	40.3	10.2-
	شقة	883481	72.4	467715	56.2	88.9
	فيلا	8906	0.7	11454	1.4	22.2-
المساكن غير التقليدية	خيمة	4530	0.4	6907	0.8	34.4-
	براكية	1188	0.1	2877	0.3	58.7-
	اخرى	64	0.005	319	0.7	79.9-

اخرى	منشاه او مؤسسة	2597	0.2	929	0.1	179.5
	تحت التشيد	19218	1.6	319	0.04	5924.5
	غير مبين	0	0	451	0.05	0
	المجموع	1221055	100	831799	100	46.8

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن:2004,1994

أما المساكن التقليدية فقد بلغت في عام 2004 ما مجموعه(1193458) مسكناً أي نسبة 97.7% من إجمالي المساكن.

أما بالنسبة لتوزيع المساكن التقليدية حسب أنواعها الثلاثة (دار، شقة، فيلا) فقد أظهرت النتائج تزايدا كبيرا في نسبة المساكن نوع شقة، مقابل تراجع عدد المساكن نوع دار، فيلا، وذلك بسبب الاتجاه المتزايد نحو البناء العمودي للمساكن لتحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي السكنية من جهة وتوفير كلفة البناء من جهة أخرى، وخاصة بعد الارتفاع المتنامي في أسعار الأراضي ومسلتزمات البناء، وهذا بالإضافة الى التحول في ثقافة المواطن الاردني تجاه هذا النمط من المساكن، فازدادت نسبة المساكن من نوع شقة من 57.4% عام 1994 الى 74% عام 2004.

الجدول التالي (جدول رق (3)) يبن التوزيع النسبي للمساكن التقليدية حسب المحافظات (2004)

المحافظة	دار	شقة	فيلا	المجموع
العاصمة	9.9	88.7	1.4	497785
البلقاء	39.2	60.2	0.6	77612
الزرقاء	18.3	81.6	0.1	172610
مادبا	40.7	59.1	0.3	27203
اربد	33.9	65.8	0.3	205723
المفرق	69.1	30.6	0.2	47583
جرش	45	54.7	0.3	33272
عجلون	40.7	59.2	0.1	26401
الكرك	51.6	48.1	0.2	44831
الطفيلة	48.7	51.2	0.1	16209
معان	56.1	43.7	0.2	19730
العقبة	33.3	66.3	0.4	24499
المملكة	25.3	74	0.7	1193458

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة: التعداد العام للسكان والمساكن 2004

وبالنسبة لملكية المساكن، فقد أظهرت نتيجة التعداد العام للمساكن والسكان 1994-2004 التي قامت بها دائرة الإحصاءات العامة أن نسبة المساكن المملوكة في عام 2004 بلغت 66.1% في حين كانت 63.3% في عام 1994، وبلغت نسبة الزيادة في عدد المساكن المملوكة 2004، بلغت 49.2% عما كانت عليه في عام 1994، ويعتبر ذلك مؤشرا على اتجاه الاسر الاردنية نحو التملك، كما اظهر التعداد ان التملك هو الطابع الاغلب في المناطق الريفية حيث بلغت نسبة المساكن المملوكة تشاغليها في الريف لعام 1994 نسبة 82.8% ولعام 2004 نسبة 81.8%

والجدول التالي جدول (4) يبن التوزيع المساكن التقليدية المأهولة حسب نوع الحيازه في عامي 2004,1994

نوع الحيازة	المساكن التقليدية المأهولة عام 2004			المساكن التقليدية المأهولة 1994			نسبة الزيادة
	النسبة الإجمالية	الحضر	الريف	النسبة الإجمالية	الحضر	الريف	
ملك للأسرة أو احد أفرادها	66.1	62.1	82.8	63.3	58.8	81.8	49.2
مستأجر دون فرش	23.6	27.3	8.4	28.4	33	9	18.8
مستأجر فرش	0.3	0.3	0.03	0.6	0.7	0.2	83.2-

ملك لأحد الأقارب	7.2	8	4.2	3.8	3.9	3.3	172.9
مقابل عمل	2.2	1.8	3.9	1.7	1.2	3.5	92
دون مقابل	0.5	0.4	0.6	1.7	1.7	1.6	58.2-
أخرى	0.01	0.01	0.01	0.0	0.1	0.1	79.1-
غير مبين	0.02	0.02	0	0.6	0.6	0.5	95.3-
العدد	933097	751670	181427	653734	527486	126248	42.7

جدول 4 توزيع المساكن التقليدية المأهولة حسب نوع الحيازة في عامي 1994و2004

المصدر:دائرة الإحصاءات العامة:التعداد العام للسكان والمساكن 1994،2004

الفريضة الثانية : حجم الطلب السكاني

تشير الإحصاءات إلى إن هنالك طلب متنامي على المساكن بكافة إشكالها ومصدرها، وذلك نتيجة لتنامي سعر نسبة الزيادة السكانية، الأمر الذي يستدعي دراسة الطلب على المساكن من خلال الجوانب التالية:

1. الحاجة السكنية
2. قدرة الأسرة على شراء المسكن المناسب

أما بالنسبة للحاجة السكنية، فقد أظهرت نتائج التعداد العـام للسـكان والمسـاكن 1994، والتي تشتمل على الحاجة السنوية من المساكن عـلى احتياجـات الأسر الجديـدة الناتجـة عن :

أ) النمو السكاني

ب) تخفيـف معـدلات الإشـغال في المسـاكن التـي تزيـد معـدل الإشـغال عـن (2.5) فرد/غرفه

ج) استبدال المساكن الهامشية

د) التآكل السنوي للمساكن المقبولة

فقد قدرت الحاجة السـكنية في المملكـة للفـترة مـا بـين 2002-2004 بــ (29188) وحـدة سكنية سنويا في حين قدرت للفترة 2005-2007 بمعدل 32500 وحـدة سـكنية سـنوياً أمـا مقدرة الأسرة على شراء المسـكن المناسـب الى حـد مـا باسـتخدام توزيـع الـدخل الـوطني حسب المئينات العشرية ونسب إنفاق الاسره على المسكن حسب هـذه المئينـات تحديـد قدرة الاسره على حياز المسكن وسداد قيمة كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم (5) توزيع الاسر الأردنية حسـب امكانيتهـا الماديـة في الاقـتراض لاغـراض شراء مسكن

النسبة التراكمية للاسر	الدخل الشهري	مساحة البناء م2
10	178.1	30

20	238.5	41
30	288.1	56
40	333.9	62
50	392	71
60	467	81
70	563.8	99
80	687.9	109
90	954.5	144

المصدر:بيانات مسح نفقات الاسرهة التي اجرتـه دائـرة الاحصـاءات العامـة محـدثا لعـام 2005

وهذا يعني ان (50% من الأسر لا تسـتطيع تمويـل شراء وحـدة سـكنية بمواصـفات الحـد الأدنى وبمساحة اقل من (70م2)

لكن على ضوء الأزمة المالية العالمية وتذبذب الأسعار العالميـة وتـدني معظمهـا خاصـة مـا يدخل منها في الإنشاءات فان الصورة ستختلف تماما كما كانت عليه، كما انخفـض معـدل حجم الاسره الى 5.4 عام 2005 مقابل 5.8 فرد كمعدل حجم أسرة للفترة 2005-2007

الفرضية الثالثة: التمويل الإسكاني

اعد مركز الأمم المتحـدة للمسـتوطنات البشريـة بعـض المـؤشرات في تقـيم الأوضاع الراهنة في السوق وتحديد مسار واتجاهات الوضـع الـراهن ومـن

هذه المؤشرات، مؤشرات وسيط سعر المسكن الى وسيط سعر الدخل السنوي للاسره، والذي يعبر عن عدد السنين التي يمكن للأسرة ان تستثمر فيها سكن اذا ما وفرت جميع دخلها خلال تلك السنين تحت ظروف الأسعار الوسطية للمنازل ومتوسط دخل الاسره لظروف ثابته خلال الاعوام 1997، 2002، 2005 وكانت النتيجة (5.14- 8.4-4.8) سنة على التوالي للحصول على منزل. فهذا مؤشر على ضعف القدرة الشرائية للاسر في عام 2005 وذلك انعكاس لارتفاع أسعار المساكن في السوق، وكما اشرنا في الجدول رقم 51، 50 نسبة الاسرة التي لا تسطيع تمويل شراء وحدة سكنية بمواصفات كحد أدنى هو 50%، واذا ما علمنا بأن تمويل المنظم يشكل 20% و 25% من مصادر التمويل في قطاع الإسكان، ندرك حجم التحدي في إيجاد سوق تمويل إسكاني يتبنى أدوات تمويل ملائمة يتم من خلالها توفير التمويل اللازم للأسرة المعنيه .

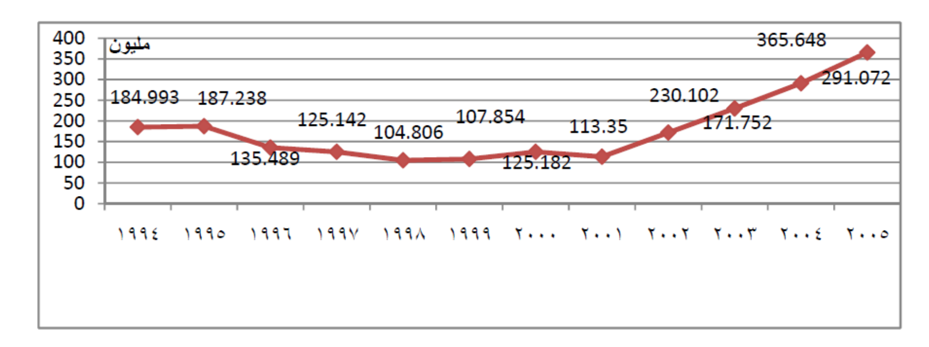
ونتيجة لظهور بنوك أو مؤسسات إقراض تعمل في مجال الإقراض السكني وزيادة نشاط مؤسسات قائمة نلاحظ كما هو في الجدول رقم (6) بدء الاتجاه نحو الارتفاع منذ عام 2000 لحجم الإقراض السكني لتصل في عام 2005 ضعف حجم الإقراض في عام 1994، وتعزى ظاهرة الارتفاع هذه الى ما يلي:

1- ازدياد نشاط الصناديق الإسكانية والشركات المانحة للقروض ويظهر ذلك وفق الشكل رقم (7) للتوزيع النسبي لحجم القروض الممنوحة حسب الجهة المانحة.

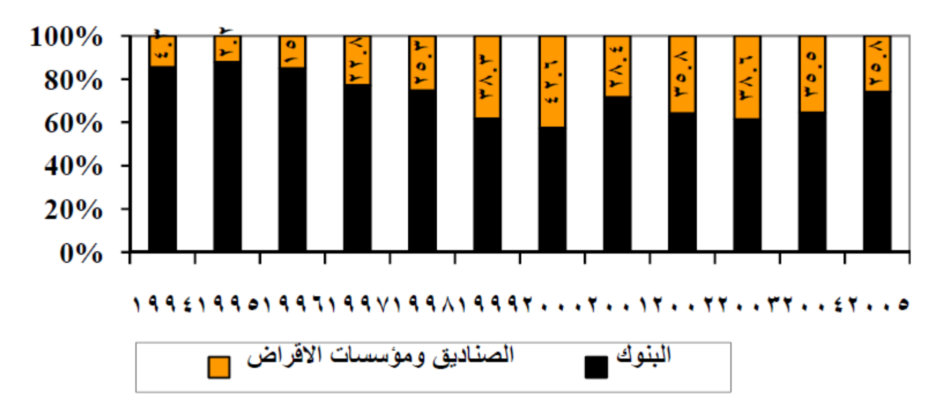
2- ازدياد وتيرة التنافس بين البنوك وظهور بنوك اخرى يشارك في مجال الإقراض السكني

3- تعاظم دور النافذة الإسلامية في الاقراض السكني أو يبين الشكل رقم (8) التوزيع النسبي لقيمة القروض الممنوحة حسب اسلوب الإقراض.

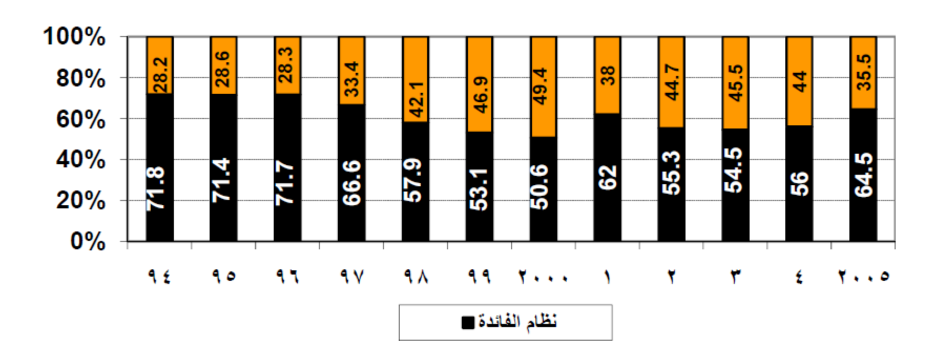
الشكل (6)اتجاه حجم القروض للفترة 94-2005 (بالمليون دينار)



شكل (7)التوزيع النسبي لحجم القروض الممنوحة حسب الجهة المانحة للفترة 94-2005



الشكل (8) التوزيع النسبي لقيمة القـروض الممنوحـة حسـب أسـلوب الإقـراض للفـترة 1994-2005



الفرضية الرابعة:

صيغة المشاركة المتناقصة

الحل الامثل للاستثمار العقاري

وفق احكام الشريعة الإسلامية

تشهد موجودات المصارف الإسلامية الاردنية نمو في اصولها ةالتي استحوذت على ما نسبته %8.0 من موجودات الجهاز المصرفي الاردني كما هي في نهاية عام 2007 مقابل مـا نسـبته %29.0 للبنوك التجارية. علما بأن عدد المصارف الاردنية حتـى نهايـة عـام 2007 بلـغ مـا مجموعه (23) مصرفا

أما على صعيد التسهيلات الممنوحة من البنوك الإسلامية الأردنية فبلغت ما نسبته 8% من رصيد التسهيلات الائتمانية التي يقدمها الجهاز المصرف الأردني كما في نهاية عام 2007 مقابل ما نسبته 92.0% للبنوك التجارية.

وعليه نطرح صيغة المشاركة المتناقصة كصيغة مثلى للتمويل العقاري وفق أحكام الشريعة الإسلامية متضمنا هذا الطرح للأبواب التالية:

أولا : مقدمة في الاقتصاد والمصارف الإسلامية

ثانياً: تعريف المشاركة المتناقصة

ثالثا: مشروعية المشاركة المتناقصة

رابعا: صور المشاركة المختلفة

خامساً: مميزات التمويل بالمشاركة

سادسا: تطبيقات المشاركة

سابعا: حالة عملية

مقدمة

بسم اللـه الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والتسليم.

فقد جاء الإسلام خاتما للأديان ومنهجا للبشرية ونظام حياة متكامل، فهو منهج حياة متكامل صالح لكل زمان ومكان وشامل لكل جوانب الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والروحية. مصداق ذلك قوله تعالى "ونزلنا عليك الكتاب تبيانا لكل شيء" (سورة النحل: آية 89) وفي قوله تعالى: "ما فرطنا في الكتاب من شيء"(سورة الأنعام: آية 38).

فالقران الكريم والسنة النبوية المطهرة ترسم الإطار العام للنشاطات الاقتصادية التي لا يمكن الخروج عنها، كما تتصف هذه الأصول والمبادئ بعموميتها وقلة عددها وارتباطها الشديد بالحاجات الأساسية للفرد والمجتمع.

ومن اهم ما يميز النظام الاقتصادي في الإسلام عن غيره من الأنظمة الاقتصادية المعاصرة، نذكر منها ما يلي:

1. الجمع بين الروح والمادة الاقتصاد.
2. الحرية الاقتصادية
3. ازدواجية الملكية
4. التوازن في رعاية مصلحة كل من الفرد والمجتمع

وهنالك خصائص ومعالم أخرى تميز هذا النظام الاقتصادي عن غيره من الأنظمة الاقتصادية، منها على سبيل المثال:

1. الدعوه إلى التراحم والتكافل بين أفـراد المجتمـع مـن خـلال تحقيـق السـعر العـادل والأجر العادل والصدقة والزكاة.

2. الـدعوة الى اسـتخدام النقـود والتعامـل مـن خـلا السـوق الحاليـة بعيـدا عـن الربـا والاحتكار والغش والتدليس والظلم.

3. الدعوة الى التنمية الاقتصادية من خلال العمل عـلى تعمـير الأرض والسـعي للعمـل المنتج الحلال والابتعاد عن الاكتناز والترف والإسراف والتبذير.

4. الدعوة لإعطاء الأولوية للصالح العام للمجتمع، حيـث مـن قواعـد الإسـلام الفقهيـة "دفع الضرر بالضرر الأصغر"

وفي العصر الحالي وما سبق من العصور ناقش كثر من الاقتصاديين تأثير الدين عـلى الـدين الاقتصادي ومدى تأثير ذلك على التنمية الاقتصادية والدخل القـومي ومـا الى ذلـك. الا أن معهد الاقتصاد الدولي والذي مقره واشـنطن اقـر اقتصـاديوه بـأن"لـيس هنالـك مـن شيء متأصل في كيانات المجتمعات الإسلامية يجعلها ذات أداء اقتصادي فقير ، وإذا كان هنالك شيء يروج له الإسلام فهو التنمية "فالإسلام لم ولن يكون أو يشكل اي عائق أمـام التنميـة الاقتصادية، بل على العكس من ذلك فالاقتصاد الإسلامي يشجع عـلى التنميـة فهـو الـذي يحض على استغلال الأرض وتنميتها واسـتثمار مـا وهبنـا بهـا اللـــه سـبحانه وتعـالى مـن معادن ومياه وكائنات وتطويعها في خدمة البشرية وذلك انطلاقا مـن نظريـة الاسـتخلاف في الأرض.

- المصاريف الإسلامية:

ولما للاقتصاد الإسلامي من اسس ونظريات اخذ بعض المفكرين في تطبيق ما يمكن تطبيقه من الأسس والنظريات الاقتصادية الإسلامية، من هذه الأسس أصبحت الحاجة ماسة الى وجود مؤسسات مصرفية إسلامية تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

ولتلبية حاجات المسلمين الى الخدمات المالية والمصرفية تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية، كان من التجارب الأولية في هذا المضمار ما انشئ في مصر تحت مسمى بنوك الادخار في اوائل الستينات تلى ذلك ما اتخذ في ماليزيا في إطار صندوق الحج الماليزي، ثم توالت بعد ذلك خطوات هامة بمبادرات حكومية وفردية، كان أولها البنك الإسلامي للتنمية الذي صدر بيان إنشائه في أول مؤتمر لوزراء المالية في الدول الإسلامية في عام 1393 هجري الموافق 1973 ميلادي، بغية الإسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

في اطار المبادرات الفردية أنشئ في عام 1975 بنك دبي الإسلامي وتبعه مجموعة مصرف فيصل الإسلامي، ثم مجموعة دلة البركة وغيرها. وتولي إنشاء المصارف الإسلامية في الدول الإسلامية حتى أصبح هناك ما يقارب من 270 مصرفا إسلاميا في القطاع الخاص بالإضافة إلى عدد كبير من المؤسسات وشركات التمويل الإسلامي بالإضافة إلى عدد كبير من شركات التأمين الإسلامية.

وليس من شك في ان المصارف الإسلامية نجحت نجاحا كبيرا في تعبئة مقدار كبير من الأموال في شكل مساهمات أو ودائع استثمارية. وان أهم ما يميز ما تؤديه المصارف الإسلامية من وظائف مصرفية، فضلا عما تتركه في نفس التعاملين معها من راحة نفسية واطمئنان، ما يلي:

1- المشاركة في المخاطر، حيث يشارك المستثمر في نتائج المشروع.

2- التركيز على الإنتاجية، مما يؤثر في توزيع التمويلات واستقرار النظام.

3- البعد الأخلاقي، حيث يعمل المصرف في إطار من القيم الأخلاقية المنبثقة من الإسلام.

4- تمويل اقتناء السلع والأصول والخدمات بدلا من بيع النقد بالنقد.

صيغة المشاركة المتناقصة في الاستثمار العقاري

منذ وجود الإنسان على هذه البسيطة وهو يكافح من اجل البقاء وتعمير الأرض التي استخلف عليها، مصاحبا هذا التطور ظهور الكثير من الآراء والأفكار الاقتصادية الكثيرة، مما أدى إلى ظهور الفكر الاقتصادي المعاصر وبالتالي ظهور المذاهب الاقتصادية المختلفة. وقد قامت هذه المذاهب والنظم الاقتصادية على مبادئ محددة، اعتقد أنها تعكس واقع روادها الفكري والاقتصادي والاجتماعي والسياسي والبيئي.

إلا أن الفكر الاقتصادي الإسلامي ليس بحاجة إلى من يوجده ويضع ويحدد إطاره، بل هو بحاجة إلى من يجمعه من مصادر الشريعة المختلفة ويبوبه

ويطوره ليناسب استخدامات وحاجات العصر، فهو منهاج حياه متكامل صالح لكل زمان ومكان.

ومن نتائج تحول الاقتصاد الإسلامي نحو نظام اقتصادي حديث، أخذت بعض المؤسسات التقليدية يستبدل بها مؤسسات تنص قوانينها وأنظمتها وأحكامها صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية ومن اجل أن يصبح الانسجام مع هذه المبادئ ممكنا، فقد اخذ بعض المفكرين والفلاسفة المسلمين يعدون العده بخطى حثيثة من اجل إحياء نظم التعامل المالي وفق الشريعة الإسلامية، لتتخذ شكلا ما يمكن تسميته "النظام المصرفي الإسلامي" ويرتكز هذه النظام -بصفة الرئيسية- على أساس المشاركة في الربح والخسارة ضمن حدود مبادئ الشريعة الإسلامية.

ويعتبر التمويل بالمشاركة من أفضل ما طرحته المصارف الإسلامية من أساليب تمويلية، زمن أهم ما يميزها، بل يمكن القول بأن المصرف الإسلامي مصرف مشاركة، اذ أن نظام المشاركة تعتبر مميزا رئيسياً للمصرف الإسلامي عن المصرف التقليدي.

والمشاركة كأسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم المصرف الإسلامي للتمويل الذي يطلبه المتعامل معه،وذلك دون تقاضي فائدة ثابته (ربا) كما هو الحال في التمويل المصرفي التقليدي، انما يشارك المصرف في الناتج المحتمل، ان ربحا او خساره، وحسب ما يرزق اللـه فعلا في ضوء قواغد واسس توزيعه متفق عليها بين المصرف والمتعامل معه من قبل بدء التعامل، وهذه الاسس مستمده من ضوابط بعض القةواعد الشرعية.

ولا شك في ان المصرف يعتبر شريكا حقيقيا في العمليات ونتائجها الا انه شريك ممول يفوض طالب التمويل في الاشراف والاداره باعتبار منشئ العمليه وخبيرها، والملم بطبيعتها ومن ثم فإن تدخل المصرف في الاداره لا يكون الا بالتمدد الذي يتضمن الاطمئنان الى حسن سير العملية، والتزم الشريك بالشروط المتفق عليها في العقد وكذلك التعلب على المشكلات التي تواجهه وذلك لحماية الاموال والعملاء.

تعريف المشاركة:

في المعنى اللغوي تعني الخلط، وفي المعنى الاصطلاحي يختلف المعنى معنى الشركة باختلاف انواعها، وحيث تقسم الشركة في الاقتصاد الإسلامي الى:

1. شركة ملك
2. شركة عقد

وتستخدم المصارف الإسلامية أسلوب التمويل بالمشاركة باعتباره أسلوبا فعالا ومتميزا عما يقوم به المصارف التقليدية

وتضم عملية المشاركة طرفين او شريكيك هما:

1. الشريك الأول وهوالمصرف الذي يشارك العميل في نشاطه الاقتصادي أو مشروعه بتقديم التمويل الذي يطلقه العميل بدون ان يتقاضى فائده ثابته بل يشارك في الناتج الصافي المحتمل من عملية المشاركة وفق اسس ونسب توزيع عادلة يتفق عليها مسبقا بين الطرفين.

2. الشريك الثاني وهو العميل الذي يشارك بحصه معينة من التمويل الكلي للمشروع كما قد يتولى إدارة المشروع او الإشراف على تنفيذه اذا ما توافرت لديه المهارات والخبرات العمليه الكافية لتحقيق نجاح المشروع.

- أشكال التمويل بالمشاركة:

تعددت اشكال التمويل بالمشاركة حسب اهدافها، والفترة الزمنية لكل منها، واهمها الاشكال التالية:

أ) المشاركة الثابته: وهي نوع من المشاركة عن طريق قيام المصرف بالمساهمة في رأس المال لأحد المشروعات، مما يترتب عليه ان يكون شريكا في ملكية المشروع ومن ثم ادارته والاشراف عليه، وشريكا في العائد الصافي الذ يحققه هذا المشروع بالحصة المتفق عليها في اطار القواعد الشرعية الحاكمة لعملية المشاركة.

ب) المشاركة امتناقصة المنهية بلتمليك: هي نوع من المشاركة بين المصرف والعميل الذي يكون من حقه كشريك ان يحل محل المصرف في ملكية المشروع، وتعرف هذه المشاركة على انها "دخول المصرف شريكا ممولا كليا او جزئيا، في مشروع ذي دخل متوقع وذلك على اساس الاتفاق مع الشريك الاخر بحصول المصرف على حصة نسبية من صافي الدخل المتحقق فعلا مع حقه بالاحتفاظ بالجزء المتبقي أو اي قدر منه يتفق عليه، ليكون ذلك الجزء مخصصا لتسديد اصل ما قدمته المصرف من تتمويل".

- التأصيل الشرعي للمشاركة:

أ) في القران الكريم: قوله تعالى: " وان كثيرا من الخلطاء ليبغي بعضهم على بعض الا اللذين امنوا وعملوا الصالحات" (سورة "ص": الاية 24). والخلطاء هم الشركاء، وقد أخبر الله تعالى بهذه الايه على ان الشركة من المعاملات الجائزة وانه لا يلتزم فيها جانب العداله الا كل مؤمن صالح ، لكن كثيرا من الشركاء يقع منهم البغي بعضهم على بعض وهذا عمل لا يتفق مع الايمان ولا يوصف بأنه عمل صالح.

فالقران لم ينكر اشتراك الناس سواء كان اشتراكهم في شركة ملك أو بشركة عقدة، لكن أنكر بغي الشركاء على بعض فدل بذلك على مشروعية الشركة. كما دلت الكثير من الأديان على مشروعية الشركة كالآية 41 من سورة الأنفال والآية 11 من سورة النساء وغيرها.

ب) بالسنه:روى جابر ان رسول الله صلى الله عليه وسلم قال" من كان له شريك في ربع أو حائط فلا يبيعه حتى يؤذن شريكي".وروى عن النبي (ص) انه قال:"يد الله مع الشريكين مالم يتخاونا". وفي رواية يقول: أنا ثالث الشريكين مالم يخن احدهما صاحبه فاذا خان احدهما صاحبه خرجت من بينهما" رواه ابو داوود.

وهذا يدل على ان الشركة عقد جائز يبارك الله فيه ويعين طرفيه على العمل طالما اتصفا بالأمان، فلو كان التعامل ممنوعا لما جعل الله سبحانه وتعالى طرفا ثالثا فيه بإحلاله البركة في تصرفات الشريكين.

ج) الإجماع: فان احد من العلماء لم يخالف في جوازها في الجملة وانما اختلفوا في أنواع منها، كشركة الصنائع والتقبل وشركة الوجوه وشركة الذم.

- تطبيقات المشاركة:

يعتبر المجال العقاري من أوسع الأبواب في استخدام صيغة المشاركة المتناقصة المتهية بالتمليك، كما يمكن تطبيق هذه الصيغة من التمويل على المشاركة في الاستيراد والتصدير والمشاركة في المقاولات والتجارة المحلية وما الى ذلك.

هذا وقد اقر مؤتمر المصرف الإسلامي الأول المنعقد في دبي (دولة الإمارات المتحدة) خلال المدة 23-25 جمادى الثانية عام 1399 هـ الصيغ الثلاث التالية للمشاركة المتناقصة:

الصيغة الأولى: يقوم المصرف بالإتفاق مع عملية المشارك على إحلاله محل المصرف بعقد مستقل تماما بعد انجاز العقد الخاص لعملية المشاركة وتعطي هذه الصيغة حرية كاملة لكل شريك يبيع حصته من رأس مال الشركة الى الشريك الأخر او لغيره.

الصيغة الثانية:

يقوم المصرف بالاتفاق مع عملية المشترك على أساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمال الإيراد المتحقق فعلا يتم الاتفاق عليه من اجل تحصيص ذلك الجزء لسداد أصل المبالغ من تمويل المصرف. وبعبارة

أخرى يتم تقسيم الإيراد الإجمالي المتحقق من المشاركة إلى ثلاث حصص وهي:

1. حصة المصرف كعائد للتمويل
2. حصة للشريك كعائد لعمله وتمويله
3. حصة للمصرف لسداد أصل مبالغ التمويل الذي ساهم به في رأس مال الشركة

الصيغة الثالثة:

يتم تحديد نصيب كل شريك في شكل أسهم او حصص ذات قيمة معينه بحيث يكون مجموعها مساوي لإجمالي قيمة المشروع أو عملية المشاركة ويحصل كل من المصرف والعميل على نصيبه من الإيراد المتحقق فعلا، كما يحق للعميل المشارك (اذا ما رغب) ان يشتري من المصرف بعض الاسهم المملوكة له في نهاية كل فترة زمنية، بحيث تتناقض أسهم المصرف تدريجيا بمقدار ما تزيد به أسهم الشريك إلى ان يمتلك كامل الأسهم فتصبح له الملكية الكاملة.

- مميزات التمويل بالمشاركة:

رغم المحاذير والمخاطر التي قد يتعرض لها الا ان التمويل بالمشاركة يظل صوره رئيسية من صور التمويل التي تمارسها والمصارف الإسلامية، لانها تحقق المزايا التالية:

1. التمويل بالمشاركة يضع مفهوما جديدا للتمويل الصناعي والإنتاجي عموما وفقا للمبادئ الإسلامية، ويجنب المجتمعات الإنسانية مضمار نظام الفائدة الربوية، فضلا عن ان التخلص من النظام الربوي فريضة دينية.

2. هذا الأسلوب من أساليب التمويل يحقق عدالة توزيع بين أطراف العملية الاستثمارية، خاصة الطرف القائم بالاستثمار حيث ان المؤسسة التمويلية الإسلامية تتحمل نتائج العملية الاستثمارية، سواء ربحا او خسارة.

3. ان اسلوب التمويل بالمشاركة هو اسلوب حتمي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتبار ان العائد المحقق لا ينتج فعلا الا من استثمار إنتاجي وتنمية حقيقة، مما يساهم في الحد من التضخم فضلا عن الحد من ارتفاع الأسعار وتخفيض تكاليف الإنتاج وبالتالي سعر المنتج النهائي للمستهلك، فضلا عن ان هذا التمويل يحقق قيمة مضافة حقيقية للاقتصاد.

4. ان التمويل بالمشاركة يمكن مؤسسة التمويل من السيطرة الاقتصادية والقانونية على الشركة او المشروع طالب التمويل، وبالتالي يستطيع تصويب اوضاع الشركة او المشروع وفق ما يراه مناسبا ويحقق الغاية المرجوة، وكذلك يستطيع من خلال ذلك التمثيل في الاداره، وهذا يمثل ضمان لإشراف المؤسسة على سير أعمال الشركة المتمولة كما يسهل مهمة المتابعة الإدارية والمالية والمحاسبية.

5. التمويل بالمشاركة-دائم-عام-ولانه دائم-اي طويل الأجل فانه يحقق لمؤسسة التمويل الإسلامي- فضلا عن الأرباح - الاحتفاظ بحصتها في الاحتياطات المنظورة وغير المنظورة للشركة، وكذلك فيما قد تحقق تلك

الأخيرة من أرباح رأسمالية نتيجة ارتفاع قيمة بعض أصـولها الثابتـة كالعقـارات مـثلا، وفي حالة بيع المؤسسة لإسهامها قبل تصفية الشركة، فان سعر الأسهم يأخـذ في الاعتبـار هـذه الحقوق ولأنه عام- فهو يمكن مؤسسة التمويل من شراء وتملـك أسـهم في شركـات تمـارس أنشطة مختلفة، بما يحقق التوازن في معدل الربح، وتحاشي مفاجآت والخسائر المرتفعة في حالة الاقتصار على تمويل نشاط محدد.

6. علاقة الشركة علاقة ندية وليست مجـرد علاقـة دائـن ومـدين، فعلاقـة المصرف مـع الشريك هي علاقة تقوم على الندية والحرص المتبادل والتناصح المستمر لتحقيق المصـلحة المشتركة. ويكون المصرف ايجابيـا لحرصـه عـلى نجـاح العمليـة الاسـتثمارية، ويمتـد هـذه الايجابية للشريك نفسه الذي يحرص على نجاح العملية ويبـذل الجهـد والفكـر والوقـت، بينما تتعامل البنوك الربوية مع عملاتها من مركز القوة ويكون المميـل في مركـز الضـعف باستمرار وهو الذي يسعى للبنك ولا يسعى البنك اليه كما هو في حالات البنوك الإسلامية عندما يبحث البنك عن مستثمر في مجال حيوي خاص وان العلاقة بين البنك والمقـترض في البنك الربوي علاقة دائن ومدين فقط.

- تطبيقات المشاركة المتناقصة:

يلبي أسلوب المشاركة المتناقصة طموحات الكثيرين ممن يرغبون في الحصول عـلى تمويـل من المصرف ولكنهم لا يرغبون في استثمار مشاركة المصرف لهم.

وقد اقر مؤتمر المصرف الإسلامي الأول المنعقد في دبي خلال الفترة (23-25) جمادى الثانية 1399هـ ثلاث صيغ للمشاركة المتناقصة:

– تقوم الصيغة الأولى على مبدأ إحلال العميل محل المصرف في عملية المشاركة، بعقد مستقل، بعد انجاز العقد الخاص بعملية المشاركة.

– والصيغة الثانية يتم بموجبها تحديد نصيب كل شريك على شكل حصص أو أسهم ذات قيمة معينة بحيث يكون مجموعها مساويا بالإجمال قيمة المشروع أو عملية المشاركة.

– الصيغة الثالثة: وهي تتم بات يقوم المصرف بالاتفاق مع عملية المشارك على أساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمالي الإيراد المتحقق فعلا يتم الاتفاق عليه من اجل تخصيص ذلك الجزء لسداد أصل مبالغ من تمويل المصرف، أي يتم تقسيم الإيراد الإجمالي المتحقق في الشراكة إلى ثلاث حصص هي:

1. حصة المصرف كعائد للتمويل 25% فعلا
2. حصة الشريك كعائد لعملة وتمويله 10% فعلا
3. حصة أخرى لسداد أصل التمويل 65% فعلا

وقد ساهمت المصارف الإسلامية بتمويل العديد من المشاريع الاستثمارية على وجه الخصوص بهذه الصيغة وحققت نتائج ملموسة على الصعيد الاجتماعي وعلى الصعيد الاقتصادي في نفس الوقت، ويمكن ان تسهم

المصارف الإسلامية مساهمة فعالة في التمويل العقاري بهذه الصيغة على النحو التالي:

أ.في التمويل التجاري العقاري: تستطيع المصارف الإسلامية إنشاء المجمعات التجارية بكافة أحجامها، واستثمار وفق هذه الصيغة لمدة زمنية تحددها الإيرادات المتحققة فعلا من هذه المشاريع.

ب. التمويل السكني وخاصة ذوي الدخل عن طريق إنشاء مجمعات سكنية لهذه الفئة من الناس واسترداد قيمة التمويل لهذه المشاريع على فترة زمنية محدودة، تقوم على أساس اعتبار المالك مستأجرا في هذه المساكن ويتم تحديد قيمة الإيجار على أساس المثل المتبع في تلك المنطقة وبذلك يكون قد قامت بحل مشكلة السكن العويصة التي يعاني منها العديد من الناس خاصة جيل الشباب الذي يعاني الكثير في سبيل الحصول على السكن المناسب وبأقساط مناسبة لمستوى الدخول التي يتقاضونها.

- حالة عملية:

قام المصرف الإسلامي بتمويل مشروع لأحد المتعاملين معه لإنشاء مجمع عقاري وذلك بعد ثبوت الجدوى الاقتصادية للمشروع المذكور وذلك وفق المعطيات التالية:

1. يقدم صاحب المشروع الأرض جاهزة للإنشاء.
2. يقوم المصرف كامل التمويل للمشروع.
3. يتقاضى المصرف 25% من إجمالي الإيرادات.
4. يتقاضى صاحب المشروع 10% من إجمالي الإيرادات.

5. يخصص للتسديد من حصة المالك 65% من إجمالي الإيرادات.

هذا وقت تمت تصفية المشروع وعادت ملكيته لصاحبه، وذلك وفق المعطيات التالية:

1. تاريخ التوقيع على عقد المشاركة: تموز/1981
2. تاريخ مباشرة العمل لإنشاء المشروع: أب/1981
3. تاريخ تسليم المشروع من قبل المقاول: تشرين أول/1983
4. تاريخ أول عقد إيجار: 1983/7/1
5. إجمالي التمويل:736617/111 دينارا
6. إجمالي الإيرادات المتحققة حتى تاريخ التصفية: 1.064.835/204 دينارا

أ. حصة تسديد: 736617/111 دينار

ب. ربح البنك: 245539/037 دينار

ج.حصة المالك:88679/056 دينار

مفصلة وفق الجدول التالي:

السنة	تسديد أصل التمويل	ربح البنك	حصة الشريك	الاستثمار
1982				401017/-
1983	214221	71406		335595/-
1984	106007	35335	8000	

1985	74722	24907	10442	
1986	61301	20433	5452	
1987	54035	18011	9784	
1988	57415	19138	12000	
1989	55587	18529	12000	
1990	41119	13706	12000	
1991	72205	24068	12000	
	736612	245533	81678	736612

7. تاريخ تصفية المشروع: نهاية شهر مارس 1992

8. مكونات المشروع:

أ) طابقين تحت مستوى الأرض (كراجات) بمساحة 2300م2

ب) طابق محلات تجارية بلغ 20 محلا تجاريا بمسطح 900م2

ج) اربعة طوابق مكاتب مختلفة المساحات بمسطح حوالي 900 م2 لكل طابق.

أي ما مجموعه حوالي 5000م2 باستثناء الكراجات.

9. مدة التسديد: يلاحظ ان مدة التسديد وصلت لحوالي ثماني سنوات، أي ليس وفق الدراسة الأولية وذلك يعود لسببين رئيسين هما:

أ. يلاحظ من الجدول ان الإيرادات بدأت بالهبوط تدريجيا عام 1986 حتى نهاية عام 1990

ب. نتيجة لظروف خاصة بالمالك اضطر البنك لأسباب إنسانية منحه جزء من الإيرادات بلغت حوالي 10% سنويا حيث بلغ مجموعها 81679 دينارا.

10. حققت العملية معدل عائد حوالي (112%)

ونسبة ربح حوالي (34%) قياسا الى رأس المال المستثمر

ونسبة ربح (25%) قياسا إلى رأس المال+ربح البنك.

ونسبة ربح (23%) قياسا الى إجمالي الإيرادات.

النتائج والتوصيات:

1. تشير الدراسات والإحصائيات أن هنالك زيادة في عدد السكان تبلغ 2.3 سنوياً.

2. ان الزيادة في عدد السكان تؤدي الى زيادة في عدد المساكن المطلوبة بزيادة سنوية تقدر بحوالي 30568 وحدة سكنية.

3. حجم التمويل الاسكاني الذي تقدمة المصارف العاملة في الاردن في تنامي مستمر، بلغ في عام 2005 ما مجموعه 365648 مليون دينار في حين كان في عام 2000 ما مجموعه 125182 مليون دينار.

4. تعتبر صيغة المشاركة المتناقصة من أفضل الصيغ الإسلامية التي طرحتها المصارف الإسلامية، خاصة وانها تعتبر تمويل طويل الأمد، حيث أن الاستثمارات العقارية والعقارات السكنية بالذات تحتاج إلى تمويل طويل الأمد.

5. دعوة المصارف الإسلامية الى اعادة النظر في التمويلات العقارية بالذات والاخد بعين الاعتبار تطبيقه صيغة المشاركة المتناقصة على هذا الباب من الاستثمار خاصة وان بعض المصارف الإسلامية لها باع طويل في هذا المجال.

الفصل الثاني

التمويل العقاري

مفاهيم وتجارب

ماهية التمويل العقاري :

أسهم نظام التمويل العقاري المعمول بـه في كثـير مـن الـدول الغربيـة والمعـروف باسـم "Mortgage" في إنعاش حركة البناء في تلك الدول، وتـوفير الوحـدات السـكنية المختلفـة بأقساط مريحة يدفعها المشترون دون أن يعطل هـذا التقسـيط مسـتحقات البـائع الـذي سيتقاضى كامل ثمنه كالتالي : " جزء منه من المقدم الذي سيسـدده المشـترى والبـاقي مـن الجهة التي ستقوم بدور الممول والتي ستتولى تحصيل باقي أقسـاط الـثمن مـن المشـترى بعد إضافة الفوائد المناسبة".

ويتضمن هذا النظام مميزات توفر على الباحثين عـن مسـكن وخصوصـا الـذين في بدايـة حياتهم العملية الحصول على المسكن الملائم للمرحلة التـي يعيشـونها عـلى أسـاس أنهـم سيقسطون الثمن في ضوء حالتهم المادية وقت التعاقد ،حيث انه يحدث كثـيرا ان ترتقـي حالة الشباب المادية وينتقل إلى طبقة أعلى من التـي بـدأ فيهـا ويبـدأ بالتـالي التطلـع إلى سكن جديد يناسب أوضاعه المتغيرة ، فانه طبقا لهذا النظام يستطيع العثور على المسـكن المناسب الجديد ضامنا تسليم مسكنه إلى جهة التمويل التي يتعامل معهـا لتسـلم وحـدة جديدة تتفق وتطلعاته المتطورة .

ويتضمن هذا النظام في الواقع ثلاثة أطراف رئيسية :

المالك الأصلي أو البائع الذي أقام الوحدة والمشترى أو ما اسـماه مشروع القانون في بعض تجارب التمويل العقاري "المستثمر" الذي يقـوم بشراء

الوحدة و"الممول" الذي يتولى نيابة عن المشترى او المستثمر تمويل كامل الثمن للبائع.
و يعمل هذا النظام في الأساس على تقسيط الجزء الأكبر من ثمن العقار المباع، و هو ما يعرف " بالتقسيط" وهو نظام معمول به وموجود في القانون المدني لمعظم دول العالم ، و في هذا الإطار يأتي التمويل العقاري كمساهمة حقيقية تهدف القانون لوضع أحكاما وإجراءات سريعة للتنفيذ على العقار الضامن في حالة تخلف المستثمر "المشترى" عن سداد الإقساط المستحقة عليه، وتجنب الإجراءات الطويلة الموجودة في القانون المدني ، و يعد هذا الجزء هو جوهر نجاح النظام الجديد للتمويل العقاري ، فإذا لم تتوافر سرعة التنفيذ على العقار الضامن واقتضاء الممول حقوقه فقد المشروع جوهره وعجز بالتالي عن القيام بدوره الذي يتطلع إليه الجميع في إنعاش سوق العقارات .
يعتبر النشاط العقاري محرك هام للنمو الاقتصادي نظرا لكونه قاطرة للعديد من الصناعات والأنشطة بشكل مباشر أو غير مباشر تصل إلى نحو 100 صناعة مثل الاسمنت والحديد والرخام والسيراميك والمحاجر والأدوات الصحية والأجهزة الكهربائية والأخشاب وغيرها من الأعمال والمهن المرتبطة بها.
ويعرف التمويل العقاري بأنه تمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشات الخدمية والمحال التجارية وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو

غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقـم 148 لسـنة 2001 ، ويمثـل إنفـاق الأسرة المصريـة على المسكن ومستلزماته 16.1% من إجمالي إنفاق الأسرة عام 2005/2004 وتنفـق الأسرة في الحضر 15.1% من دخلها السنوي على المسكن بينما تنفق الأسرة في الريف 17.5% من إجمالي إنفاقها السنوي على المسكن ، وقد بلغ عدد المبـاني في مصر 11.50 مليـون مبنـى ، وتتضمن هذه المباني 27.8 مليـون وحـدة سـكنية طبقـا لتعـداد عـام 2006 مقابـل 18.6 مليون وحدة سكنية طبقا لتعداد 1996 .

وبالنسـبة للتوزيـع الجغـرافي للوحـدات بـين الـحضر والريـف فقـد تركـزت 52.2% مـن الوحدات في الحضر بإجمالي 14.5 مليـون وحـدة ، مقابـل 13.3 مليـون وحـدة في الريـف بنسبة 47.8% على الرغم من تركز السكان في الريف بنسبة 55% مقابل 45% في الحضر .

الوحدات الخالية والمغلقة :-

بلغ عدد الوحدات الخالية والمغلقة 5.8 مليون وحدة سكنية بنسـبة 20.8% مـن إجـمالي الوحدات في مصر يقع 59% منهـا في حضر مصر بيـنما يقـع 41% منهـا في الريـف وذلـك طبقا لتعداد عام 2006.

أوضاع سوق التمويل العقاري العالمي

شهد قطاع التمويل العقاري في العديد من دول العالم المتقدمة نموا وانتعاشا ملحوظا حيث بلغـت نسـبة قـروض التمويـل العقـاري 47.5% مـن النـاتج

المحلى الإجمالي في دول الاتحاد الأوروبي ونحو 70% في الولايات المتحدة وبريطانيا واستراليا."1"

كما يشهد حاليا ذلك النشاط نموا متزايدا في الدول النامية عامة والأسواق الناشئة خاصة ولكن بنسب منخفضة عن الدول المتقدمة حيث مثل 10% من الناتج المحلى الإجمالي في كل من الصين والمكسيك وتايلاند ، في حين بلغ 20% في كل من شيلي وكوريا وماليزيا وجنوب إفريقيا . وقد ساهمت عدة عوامل في انتعاش نشاط التمويل العقاري في العديد من دول العالم كان أهمها :-

ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي .

عمليات التحرر المالي والخصخصة وزيادة المنافسة باستئثار القطاع الخاص بهذا النشاط وتراجع الدور الحكومي .

- تباطئ معدلات التضخم وانخفاض سعر الفائدة مما ساعد على انخفاض تكلفة الشراء أو البناء .

- تغير العوامل السكانية نتيجة ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية .

أنظمة التمويل العقاري في العالم

يوجه العديد من الأنظمة في العالم للتمويل العقاري نعرض أهمها :-

نظام التمويل العقاري بسعر فائدة قابل للتعديل

Adjustable Rate Mortgage (ARM) وهو يسمح للمقترض باختيار القيمة التي يرغب في اقتطاعها من القسط الشهري لسداد أصل

القرض ويطبق هذا النظام في الولايات المتحدة ويمثل 20% من الإقراض العقاري هناك خلال عامي2004 ، 2005 .

- نظام التمويل العقاري المرن Flexible Mortgage وهو نظام تمويل عقاري تعويضي أو مكافئ Offset Mortgage بمعنى ربط قرض التمويل العقاري بالحساب الجاري أو القروض الأخرى بحيث تحصل الجهة الممولة على حصة أو نصيب من العائد الرأسمالي للعقار بدلا من الفائدة وهو نظام معمول به في استراليا وبريطانيا .

- نظام التمويل العقاري العكسي Reverse Mortgage وهو يتيح لملاك العقارات حصولهم على سيولة نقدية من الجهة الممولة طول الفترة المتبقية من حياتهم مقابل تحويل ملكية العقار بعد الوفاة للجهة الممولة دون الحاجة إلى بيع العقار وهو نظام منتشر في الدول التي يرتفع فيها متوسط الأعمار .

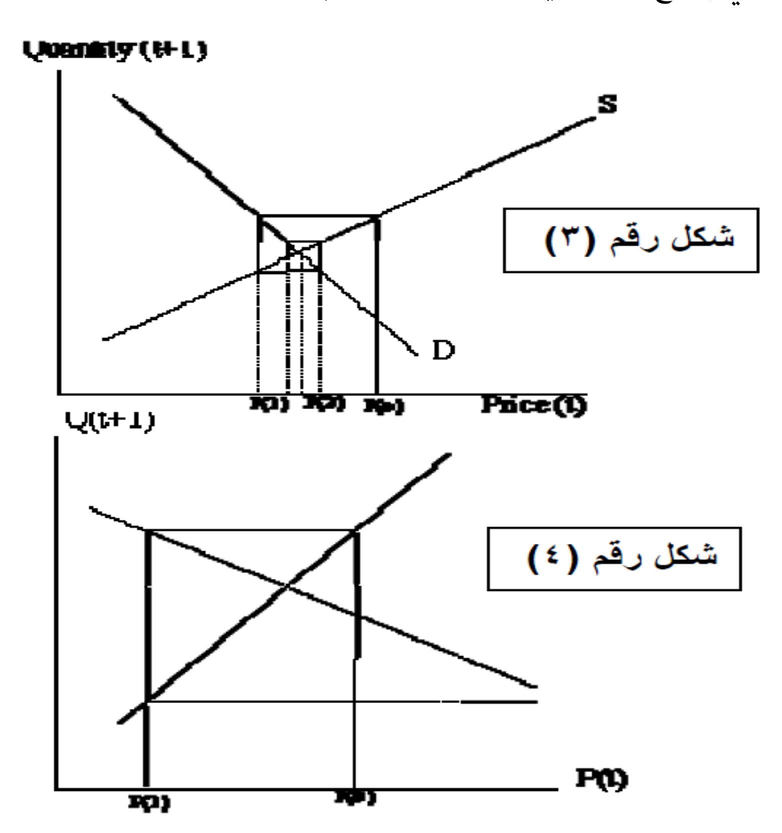
- تمويل قيمة العقار بالكامل Loan to Value وهو يتيح تمويل 100% من قيمة العقار ويطبق هذا النظام في بولندا .

جـ - آليات التمويل العقاري

يمكن التعرف على أهم الآليات التي تحكم التمويل العقاري من المنظـور الاقتصـادي مـن خلال العناصر التالية :

(1) تحليل الحساسية Sensitivity Analysis .

ويهتم ذلك التحليل بمدى حساسية ومرونة التغيير في أسعار العقارات مع الطلب المتوقـع من السوق المحلى ، وتأثير ذلك على أسعار الفائدة و التي تحكم عمليـة التمويـل فشـكل رقم (1) التالي يوضح العلاقة بين مدى المرونة للطلب و العرض وأثرها على سعر الفائدة.



(2) الإيجارات Rents .

ويتوقـف عـلى مـدى قـدرة أسـواق التمويـل العقـاري للتعامـل مـع التغـيرات خـلال السنوات المختلفة ، وكيفية الاختيار الأمثل بين البدائل المختلفة .

(3) أسعار الخصم Discount Rate

(4) الطاقات التشيدية الجديدة New Constructions

(5) مقاييس المخاطرة للرأسمال Measures of Risk

(6) محافظ القروض الممنوحة Loan Portfolios

(7) توزيعات أسعار المبيعات النهائية Distribution of final sales price

(8) موانع دخول منافسين جدد إلى السوق Entrance Barriers

ومـن أهـم آليـات تحفيـز التمويـل العقـاري سرعـة سـداد مـديونيات شركـات التشـيد والعقارات، وإدخال القطاع الخاص في بناء المدارس والمستشـفيات بنظـام B.o.t او بنظـام الإيجار الحكومي وذلك في المـدن الجديـدة ، وإنشـاء صـندوق تـأمين عـلي الودائـع لـدي البنـوك ويـتم اسـتثمار أموالـه في الأوراق الماليـة وهـذا يتطلـب إعـادة النظـر في نسـبة الاحتياطي الإلزامي علي الودائـع البنكيـة لكـل بنـك لتـوفير التمويـل الـلازم للمشروعـات الوحدات السكنية والإدارية او التجارية.

وبالتالي من الممكن التعرف على الآليات التي تحكم التمويل العقاري طبقا للمراحل المختلفة التي يمر بها أي مشروع عقاري والتي يوضحها الجدول التالي :

جدول رقم (2)

Planning	Construction	Lease-Up	Management	Sale	Demolition
Feasibility Study Zoning Approvals Team Formation Architectural Design	Contractor Management Cost & Material Control	Marketing Lease Negotiations With Primary & Secondary Tenants	Property Maintenance Tenant Mix Lease Renegotiation	Appraisal Marketing the Property	Assessment of Demolition Costs & Alternate Use
Seek Equity & Debt Financing Based on Pro-Forma	Equity Contributions & Loan Renegotiations	Revise Pro-Forma According to Market Conditions	Equity Participation Returns	Terms of Sale	
Equity Financing	Construction Loan	Permanent Financing	Permanent Financing	Disposition of Mortgage	

د- ضوابط و معايير التمويل العقاري :

للتطبيق التمويل العقاري من الواجب الأخذ في الاعتبار بعض المعايير و الضوابط و التي بمراعاة البعد الاجتماعي و التوافق مع باقي القوانين

المعمولة بها ، ومن هنا رصد بعض الضوابط الهامة واستعراضها لبيان مدى تأثيرهـا وذلـك في التجارب التي تمت في هذا الصدد .

(1) البعد الاجتماعي :

يلعب البعد الاجتماعي للنظام التمويل العقاري دوراً هاماً لتوفير تهيئة اجتماعيـة للبعـد عن الفهم الخاطئ ، وتوافر العدالة بين كافة الأطـراف المتعاملـة مـن مـلاك ومسـتأجرين لأنهم شركاء في التنمية ، و ذلك حتى لا تؤدى إلى آثار اقتصادية سـلبية ، والتـي تتمثـل في تغليب مصلحة احد الأطراف، وبالتالي يترتـب عـلى ذلـك الأمـر الـذي أدى إلى مـا يسـمى بسكان العشوائيات "الإسكان غير المنظم" و ظهور ما يسمى بالقطاع الغير منظور أو الغير رسمي والممثل في ظهور المناطق العشوائية على أساس غير سليم من الناحية الاقتصادية . وبالتالي من أبرز سمات الخلـل العقـاري عـلى مسـتوى معظـم دول العـالم ، عـدم وجـود قدرات مالية مناسبة للتمويل العقاري، الأمر الذي يترتب عليه عدم مرونة سوق العقارات من الناحية الاقتصادية ، ويظهر ذلك بوضوح في جـانبي العـرض والطلـب، فبيـنما يوجـد فائض عرض في المساكن الفاخرة والمتميزة مقابل طلب قليل عليها، فانه يوجـد فـائض في الطلب على الإسكان المتوسط والشعبي يقابله نقص عرض في نوعية هذه المساكن .

(2) الإصلاح المؤسسي لسوق التمويل العقاري، وهـو احـد عنـاصر الإصـلاح الشامل للقطاع المالي فيها، لمعالجة الخلل في زيادة المعروض من الوحـدات

السكنية الفاخرة والفيللات والوحدات التجارية والارتفاع الباهظ في أسعارها والنقص الشديد في الوحدات الاقتصادية والمتوسطة .

(3) التوافق من التشريعات و القوانين : ومن الواجب للتطبيق التمويل العقاري الأخذ في الاعتبار آراء الفقهاء والمختصين في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية وأحكام الشريعة الإسلامية ، بالإضافة إلى تناول الابعاد الاجتماعية والتشريعية والدينية، ومن ناحية أخرى استهداف فئات محدودى الدخل حيث سيسهم بشكل ايجابي وطريق غير مباشر عليهم ، كما سيعمل على حل مشكلة الإسكان بدرجة كبيرة لمتوسطي الدخل ومرتفعي الدخول وتقليل الضغوط على الوحدات السكنية المهيأة لمحدودي الدخل والفقراء .

والتالي لا بد من وجود أطار تشريعي متكامل لنظام التمويل العقاري برهن رسمي للعقار، ووجود سوق ثانوية للتمويل برهن عقاري ، وعدم الاقتصار على التمويل القصير الأجل والذي يحتاج إلي تنظيم ورقابة.

كما يجب أن يشمل التشريع الخاص بمثل تلك القوانين على الأحكام العامة للقانون، واتفاق التمويل ، وقيد الرهن العقاري، وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل، إضافة إلى التنفيذ على العقار وشركات التمويل العقاري والضمانات والعقوبات، حيث أن مشروعات هذه القوانين قد سمحت بإنشاء كيانات وشركات التمويل العقاري – كما حدث في مختلف تجارب دول العالم - وينظم العلاقة بين المتعاملين في هذا الشأن ، كما يعمل على إخضاع شركات التمويل لهيئة رقابية لإيجاد علاقة واضحة بين مالك العقار

والمشترى والبنـك والاسـتفادة بمـا هـو مسـموح في الشريعـة الإسـلامية مـن حيـث وجـود اختلاف في سعر البيع في السوق الحاضرة والسعر بالأجل أو بالتقسيط، وتحقيق التوافق و الانسجام مع أحكام القانون المدني وفقاً لاعتبارات أربعة وتشمل : مصلحة الممول والبنـك والحقوق الأساسية للمستثمر والإشراف القضائي وكذلك بيع العقار الضامن بالمزاد العلنـي وليس للتملك الدائم ومراعاة ألا تكون الأحكام مخالفة لقواعد القانون المحـلى المطبـق في الدولة ، وكذلك التعرف على دور شركات التأمين حيث التـأمين عـلى العقـار نفسـه وعـلى حياة المنتفع والمشترى والمستثمر بالإضافة إلى التأمين على تدفق الأقساط ودخول شركـات التأمين في السوق العقارية كمستثمر في السندات والأوراق المالية طويلة الأجل .

ومن الجدير بالذكر ضرورة توافق مشروع مع أحكام الشريعة الإسلامية حتى يـأتي متسـقاً مع الشريعة الإسلامية وهى المصـدر الـرئيسي للتشريـع في الـدول العربيـة ، وبالتـالي فـان تعديل القانون ليتوافق مع أحكام الشريعة يجعله في منـأى عـن الطعـن عليـه بالمخالفـة الدستورية ويوسع من نطاق تطبيقه لان وجـود مـا يخـالف الشريعـة يجعـل الكثـير مـن المواطنين يحجمون عن التعامل به فضلاً على عدم تعامل البنوك الإسلامية به .

وأخيرا فهناك من يرى أن التمويل العقاري احد الطرق والقنوات المتاحة محددة الهدف ، حيـث ان التمويل العقاري يبتعد عن مخالفة نصوص الشريعة الإسلامية والسنة النبوية لأن الضـمانات الموجودة في مشروع القانون مجرد اجتهادات فقهية لا يمكن ان تعد مخالفـة لأحكـام الشريعـة

الإسلامية، كما وان أحكام التمويل العقاري تستهدف تحقيـق مقصـد مـن مقاصـد الشرع وهو الحصول على مسكن بتكلفة معقولة، كما أن عقد التمويل العقاري ليس عقد قـرض بل اتفاق بين المالك والمشترى وبين جهة التمويل وبائع العقار وهناك موازنة بين التزامات المستثمر والتزامات جهة التمويل، حيث أنها صيغة جديـدة تبتعـد عـن عمليـة الاقـتراض وتتفق مع مقاصد الشريعة الإسلامية والتيسـير عـلى النـاس في ضرورات حيـاتهم المتعلقـة بالمسكن.

تجارب بعض الدول في مجال التمويل العقاري

تهتم كافة التشريعات المعمول بها في العديـد مـن دول العـالم في إيجـاد وتـوفير التمويـل اللازم والمناسب لمتوسطي ومحدودي الـدخل، ووجـود ممـول يـدفع ثمـن المسـكن لمالـك العقار واعتبار ذلك قرضاً في ذمة المشترى يسـدده عـلى أقسـاط طويلـة الأجـل مـع رهـن المسكن ضماناً لسداد أقساط القرض، وهذا النظام والذي يطلق عليه اصطلاحاً "المورجيج" او الرهن العقاري والذي طبق في أوروبا وأمريكا منذ فترة وحقق نجاحا في تـوفير السـكن المناسب للمواطنين .

ومن ناحية أخرى للتغلب على الركود العـالمي والـذي يـؤثر بشـكل واضـح على أسواق التمويل العقاري في العالم من خلال هذا الاسـتعراض والتحليـل لأهم مؤشرات أسواق الدول المتقدمـة ومنهـا (ألمانيـا – فرنسـا – الولايـات المتحدة الأمريكية – المملكة المتحدة) ، وبالتالي لتنشيط سـوق العقـارات

والخروج من حالة الركود التي يشهدها مجال الاستثمار العقاري وإنقاذ قطاع للعقارات.

(1) التمويل العقاري في فرنسا

شهد سوق التمويل العقاري الفرنسي نموا ملحوظا خلال عام 1999 حيث بلغ معدل النمو نحو 6.6% خلال ذلك العام ، وبذلك يصل حجم سوق التمويل العقاري إلى 75.5 مليار فرنك فرنسي (8.1 مليار دولار) خلال عام 1999 .

وتمثل القروض التقليدية الممنوحة من قبل البنوك للتمويل العقاري النصيب الأكبر من حصة السوق وتستحوذ على نسبة قدرها 34.6% خلال عام 2000 ، كما تعد مجموعات البنوك التي تقوم بعمليات الإقراض للأفراد هي المسيطرة على سوق الإقراض العقاري ، حيث يصل نصيبها من جملة سوق الإقراض العقاري نحو29%، وفي ذلك الإطار تمثل المدخرات البنكية المصدر الأول لتقديم التسهيلات الائتمانية وخدمات تمويل المشروعات السكنية خلال عام 2000 ، حيث يبلغ نصيبها نحو 43.5 % في السوق .

ومن ناحية أخرى تواصل قيمة المخصصات النقدية اللازمة للحملات الدعائية والإعلان عن المشروعات وخدمات التمويل العقاري ارتفاعها الملحوظ من قبل الشركات و المؤسسات لتصل في عام 2000 نحو 1375 مليون فرنك .

كما كان لنصيب مشتريات المباني للاستخدام العائلي (buy / build home) نصيب كبير حيث استحوذت على 31 % من جملة تمويل المشروعات السكنية .

أما على مستوى التوقعات الاقتصادية ، فمن المتوقع زيادة نمو سوق التمويل العقاري في فرنسا بمقدار 29.8 % خلال الفترة من 2000 – 2005 ليصل إلى 74.6 مليار فرنك (10.5 مليار دولار) ، وتعد قروض المباني السكنية للقطاع العائلي أو للاستخدام الفردي من القطاعات ذات الأهمية القصوى ، حيث تمثل 36.6 % من جملة القروض ، ومن المتوقع أن تصل إلى 27.3 مليار فرنك في عام 2005 .

(2) سوق التمويل العقاري في ألمانيا

- انخفض سوق التمويل العقاري في ألمانيا بمقدار 18.8 % منذ 1999 ليصل إلى 240.1 مليار مارك خلال عام 2000 ، ويشكل التمويل الممنوح للمباني السكنية القطاع الأكبر من حجم السوق بنسبة 61.8 % وبقيمة تبلغ 148.5 مليار مارك ، حيث يقوم قطاع عريض وواسع من الهيئات والمؤسسات بتقديم التسهيلات المالية للتمويل العقاري في السوق الألمانية .

في حين بلغ حجم الإنفاق على الدعاية والإعلان من قبل البنوك الألمانية للتمويل العقاري نحو 1.12 مليار مارك بزيادة قدرها 15.8 % عن عام 1999 ، وتمثل البنوك المصدر الأول للخدمات و التسهيلات الممنوحة للتمويل العقاري وذلك بنسبة قدرها 35.4 % من جملة السوق خلال عام 2000 .

ومن المتوقع نمو سوق التمويل العقاري بمقدار 30.4 % خلال الخمس سنوات القادمة ليصل في عام 2005 إلى 361 مليار مارك ، كما من المتوقع زيادة الإقراض الممنوح للإسكان التجاري خلال الفترة المقبلة بزيادة قدرها 62 % ليصل إلى 152 مليار مارك .

(3) سوق التمويل العقاري في المملكة المتحدة :

شهد سوق التمويل العقاري في بريطانيا زيادة ملحوظة خلال عام 2000 ، حيث بلغ معدل النمو 1.6 % خلال عام 2000 ، ليصل إجمالي التمويل العقاري إلى 119.4 مليار جنية استرليني (180.9 مليار دولار) ، و تعد البنوك التجارية الممول الأكبر لتقديم التسهيلات العقارية ، وتستحوذ على 80.6 مليار جنيه استرلينى أى بما يعادل 76.5 % من حجم السوق .

كما وصل حجم الإنفاق على الدعاية و الإعلان بقطاع التمويل العقاري 60 مليون جنيه خلال عام 1998بزيادة قدرها 7 % عن عام 1997 ، و ويحكم البريطانيون في ذلك المجال عادة الشراء على العكس المواطنين بالولايات المتحدة الأمريكية أو باقي دول أوربا الذين يفضلون أيجار العقارات عن ملكيتها لهم .

ومن المتوقع نمو سوق التمويل العقاري بمقدار 18% خلال الخمس سنوات القادم ليصل إلى 140.9 مليار جنيه استرليني (213.5 مليار دولار) خلال عام 2005 ، كما من المتوقع زيادة سيطرة البنوك على سوق التمويل العقاري ليصل نصيبها من ذلك السوق إلى 71 % خلال عام 2005 ،

وبذلك يصل حجم الائتمان الممنوح إلى 101 مليار جنيه استرلينى (152 مليار دولار) عـام 2005 .

التجربة الأمريكية

تعد الولايات المتحدة الأمريكية أول دولة بدأت مزاولة نشاط التمويل العقاري ومع تزايد هذا النشاط في الولايـات المتحـدة ظهـرت مـؤخرا في بدايـة عـام 2007 مشـكلة تسـمى " قروض الدرجة الثانية " من التمويل العقاري" .

فمنذ نحو 10 سنوات لم يكن هناك ما يسمى بقروض الدرجة الثانية في الولايات المتحـدة ولم يكن يسمح بمنح قروض إلا للمقترضـين المـؤهلين فقـط اي الـذين يسـتطيعون الوفـاء بالمعايير الصارمة لمراجعة إجراءات القروض والموضوعة من قبل جهتي الإقراض في السوق الثانوية وهما فاني ماى(Fannie May) وفريدى مـاك (Freddie Mac) واللتـان تقومـان بشراء هذه القروض من الجهات المنشئة لها واعتبارا من عـام 2000 ازداد حجـم الإقـراض للمقترضين من الدرجة الثانية وهم الذين لم تتوفر لهم فرصة الحصول على القروض لعدم كفاءتهم حيث كانت الجهات المقرضة تبحث عن وسائل للتوسع في إيراداتها واهم ملامـح مشكلة هذه القروض هي كما يلى :-

- قلة الخبرات التي تعمل في مجال قروض الدرجة الثانيـة والتـي تسـتطيع تسـعير هـذه القـروض (اي تحديـد سـعر الفائـدة للمقـترض) وبالتـالي فـان هـذا المجـال يتسـم بالمخاطرة منذ البداية.

- ارتفاع سعر الفائدة على القروض من 1% عـام 2004 إلى 5.25% عـام 2007 ثـم انخفاضها إلى 4.75% في سبتمبر عام 2007 وتعتمد هذه القروض على فائدة متغيرة ترتفع لارتفاع الفائدة المركزية وتنخفض لانخفاضها وغالبا ما تكون هذه الفوائد أعلى من فوائـد السوق لمجرد نوعية العملاء .

- خلال الفترة 2002-2006 ارتفعت أسعار العقـارات في الولايـات المتحـدة لدرجـة وصلت إلى نحو 60% في بعض المناطق وتعاملت بعض الأسر مع العقـارات السـكنية عـلى إنها فرص استثمارية لا يمكن إضاعتها وازداد الطلب على القروض لحجز عقـارات قبـل أن ترتفع أسعارها أكثر .

وقد نبعت هذه الظاهرة بسبب تنـافس بنـوك التمويـل العقـاري فـيما بينهـا للتوسـع في حجم الإقراض لديها وقد أدى ذلك إلى :-

- تسهيل معايير مراجعة إجراءات القروض حيث لم تتحرى الجهات المقرضة الدقـة اللازمة في فحص بيانات الدخل المقدمة من المقترضين .

- تقديم أسعار فائدة تشجيعية تقل 2% عن السعر النهائى المعلن .

- تخفيض الزيادة في أسعار الفائدة لمقترضي الدرجة الثانية عن الدرجة الأولى .

- أدت هـذه الأسـباب إلى تزايـد اعـداد المقترضـين في سـوق قـروض الدرجة الثانية في الولايات المتحـدة ووجـد مقـترضى الدرجـة الثانيـة إنهـم مطالبين بسداد أقساط شهرية تفوق طاقاتهم وأصبح ما بين مليون وثلاثـة

ملايين امريكي غير قادرين على سداد أقساط القروض ومهددون بفقدان منازلهم ، وقد تزايدت معدلات التخلف عن السداد خلال عام 2007 .

وقد أشارت المؤسسة العالمية الاستشارية (Moody's) إلى أن هذه القروض الميئوس غالبا من استردادها قد شكلت حوالي 25% من مجمل القروض العقارية في الولايات المتحدة خلال الفترة 2004-2006 مقارنة بنسبة 9% خلال الفترة 1996-2004 ، ولم تجد البنوك الأمريكية حلا أمامها سوى عرض المنازل المرهونة لديها للبيع ، وأدى عرض مئات الألوف من المنازل للبيع إلى هبوط حاد لأسعارها ، كما انخفضت قيمة مستحقات البنوك وبالتالي هبطت أسهم معظم البنوك في الأسواق المالية الأمريكية وغير الأمريكية وكانت احد الأسباب التي أثرت على سعر الدولار أمام العملات الأخرى في العالم، وقد قدرت الخسائر الأولية للقروض الميئوس من استردادها بنحو 600 مليار دولار وأعلن عدد من البنوك الصغيرة إفلاسها والبعض الأخر اشترته بنوك كبرى .

تجربة دول الخليج

تشهد منطقة الخليج العربية نموا كبيرا في قطاع التمويل والبناء العقاري ففي السعودية قامت الحكومة بإنشاء صندوق التنمية العقارية لتمويل الإسكان لإقراض المواطنين الذين لا يملكون مساكن وقد انتعش هذا السوق بعد انهيار سوق الأسهم وارتفع بنسبة 25% في ثلاثة أشهر.

ويرى الخبراء انه في ظل الزيادة السكانية فان سكان العاصمة يحتاجون إلى 1.5 مليون وحدة سكنية بحلول عام 2021 . أما في الإمارات فيختلف نمط

التمويل العقاري حيث يوجد طلب كبير على المساكن الجديدة خاصة الإسكان الفاخر ففي دبي وحدها من المتوقع أن يتضاعف عدد الوحدات السكنية ثلاث مرات بحلول عام 2008 "2" بالمقارنة بعام 1995 ، وتناهز قيمة الاستثمارات في المشروعات السكنية المرتقب إنهاؤها في دول مجلس التعاون الخليجي (السعودية – الإمارات – قطر) خلال العشر سنوات المقبلة نحو 150 مليار دولار .

وقد أشارت مؤسسة (ستاندرد اند بورز) الاستشارية العالمية الى ان سوق العقارات الخليجية بعيدة عن أزمات التمويل العقاري.

واقع السوق العقاري المصري

شهد السوق العقاري المصري حالة ركود استمرت منذ عام 1996 وحتى عام 2002 نتيجة عدة عوامل أهمها حالة الركود التي شهدها الاقتصاد المصري خلال تلك الفترة إلى جانب الأزمات الاقتصادية المحلية والعالمية والمتمثلة في أزمة جنوب شرق آسيا عام 1997 وحادث الأقصر خلال نفس العام ، وأحداث الحادي عشر من سبتمبر 2001 والتي أثرت سلبيا على الاقتصاد المصري ، وتراجع الطلب خاصة في مجال الإسكان الفاخر الأمر الذي أدى إلى توقف بعض الشركات عن إكمال مشروعاتها وتراجع قدرتها على السداد للبنوك مما حدا بالبنك المركزي إلى إصدار توجيهاته للبنوك بعدم تجاوز القروض العقارية عن 5% من اجمالي محفظة القروض .

وبداية من عام 2006 شهد السوق العقاري المصري نموا كبير مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقارات بشكل غير مسبوق ويرجع ذلك إلى :-

- ارتفاع أسعار الأراضي بالمدن الجديدة خاصة بعد إجراء مزايدات عليها من جهاز كل مدينة الأمر الذي أدى بها إلى أسعار لم تشهدها من قبل ويرجع ذلك إلى دخول الشركات العربية مثل أعمار وداماك إلى السوق المصرية للاستفادة من الطفرة التي يشهدها هذا القطاع وكذلك وجود أعداد كبيرة من العراقيين في المدن الجديدة في مصر خاصة مدينة 6 أكتوبر بسبب الحرب في العراق ومضاربتهم على الاراضى والعقارات والمحلات أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل كبير .
- ارتفاع أسعار مواد البناء مثل الحديد الذي ارتفع عالميا لزيادة الطلب عليه في الكثير من الدول خاصة الصين وبعض دول أوروبا ، وارتفاع أسعار الاسمنت في مصر وتوجيه جزء كبير من الإنتاج إلى الخارج وبيع الاسمنت في مصر بنفس سعر السوق العالمي دون مراعاة لأهمية هذه السلعة لكثير من المصريين وتأثيرها على أسعار العقارات.
- زيادة الطلب على العقارات نتيجة لتجاوز حالة الركود الاقتصادي الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على الاراضي لبناء وحدات جديدة .

وقد ارتفعت قيمة الاستثمارات المنفذة في القطاع العقاري المصري بشكل كبير خلال السنوات الأخيرة حيث بلغت 15.1 مليار جنيه عام 2007/2006 مقابل 14.7 مليار جنيه عام 2006/2005 مقابل 11.2 مليار جنيه عام 2005/2004 مقابل 8.4 مليار جنيه عام 2004/2003

ويعتبر القطاع الخاص هـو المسـتثمر الـرئيسي في هـذا القطـاع حيـث يـتراوح نصـيبه مـن إجمالي الاستثمارات المنفذة بين 93.4% -96.6% .

ومن المتوقع أن تبلغ مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلى الإجمالي المصرى نحـو 5% عام 2007/2006 مقابل 4.6% عام 2006/2005، وقد حقق قطاع التشـييد والبنـاء طفـرة ملحوظـة في معـدلات نمـوه خـلال العـامين الماضـيين ليبلـغ معـدل النمـو 14% عـام 2006/2005 مقابل 5% عام 2005/2004 ومن المتوقع أن يبلغ معدل النمـو 15.8% عـام 2007/2006 .

وقد بدأ التمويل العقاري في مصر مرحلة الانطلاق خلال العامين الماضيين ، فقد ارتفعـت قيمـة القـروض التـي منحـت للمـواطنين بنظـام التمويـل العقـاري (لتمويـل الوحـدات السكنية) من 16 مليون جنيه عام 2005 إلى 1.4 مليار جنيـه في نهايـة يونيـو 2007 وقـد أكد رئيس هيئة التمويل العقاري أن حجم التمويل بلغ 1.9 مليار جنيه في نهايـة سـبتمبر 2007 ومن المتوقع أن يصل إلى 2 مليار بنهاية عام 2007 والى 5 مليار جنيه في نهاية عـام 2008 ، وأكد أن التمويل العقاري وصلت خدماته إلى 17 محافظـة خـارج القـاهرة ، وقـد اكد تقرير مجلة الايكونوميست البريطانية إن نظام التمويل العقاري المصري مـن الـبرامج الأكثر بروزا مقارنة مع الدول المجاورة .

الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري في مصر

توجد خمسة شركات عاملة في نظام التمويل العقاري في مصر حاليا هى :-

- شركة التعمير للتمويل العقاري .

- الشركة المصرية للتمويل العقاري .
- شركة أملاك للتمويل العقاري (الإمارات).
- الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري .
- شركة تمويل للتمويل العقاري

وتدرس هيئة التمويل العقاري حاليا تأسيس خمسة شركات جديدة لتعمل بجانب خمسة شركات متخصصة في التمويل العقاري ومن المتوقع أن يتم الموافقة على شركتين جديـدتين على الأقل قبل نهاية عام 2007 .

وتقدم شركة أملاك الإماراتية لأول مرة في مصر نظام تمويل عقاري وفقـا لمبـادئ الشريعـة الإسلامية وذلك لتمويل شراء الوحدات السكنية للأفراد والفـيلات بنظـام تمويـل يصـل إلى 90% من قيمة العقار ، بفترة سداد تصل إلى 20 عاما ، وتتم الموافقة على التمويـل خـلال 72 ساعة من استيفاء البيانات .

تطور نشاط التمويل العقاري بالبنوك المصرية

اتخذت البنوك العاملة في السوق المصرية خطوات هامة في مجال التمويل العقـاري مـن خـلال طـرح قـروض بأسـعار فائـدة مميـزة بضـمان العقـار وفي مقدمـة هـذه البنـوك الإسكندرية و التجـاري الـدولي وعـودة والعـربي والعقـاري المصري العـربي والـذي عـاود نشاطه مؤخرا في مجال التمويل العقاري عقـب حصـوله عـلى قـرض مسـاند مـن البنـك المركزي بقيمة مليار جنية وساعد نجاح البنك في تسوية جزء كبير من مديونياته المتعـثرة واستعادة جزء كبير من هذه الـديون في تـوفير السـيولة التـي مكنتـه مـن العـودة بقـوة

لمجال الإقراض العقاري بعد توقف 5 سنوات ورغم التوسع الملحوظ من قبل العديد من البنوك في مجال التمويل العقاري إلا أن بنوك أخرى لا تزال تنظر إلى هذا النوع من التمويل على انه خطر وتتحفظ في الدخول فيه ، وقد أدى هذا الموقف إلى مطالبة البنك المركزي للبنوك للاستفادة من النسبة المحددة للتمويل العقاري وهى 5% كحد أقصى من إجمالي القروض المعتمدة، وان كان البعض قد طالب بزيادة النسبة إلى 10% إلا أن هناك أراء مؤيدة ومعارضة لزيادة هذه النسبة .

❖ المؤيدون لزيادة النسبة

يرى بعض المستثمرين ان هذا القطاع يشهد نموا كبيرا خاصة في الفترة الأخيرة بداية من عام 2006 وان السوق العقاري سوف يشهد استمرارا لهذا النمو حيث يرى المؤيدون أن 5% من محفظة القروض نسبة ضئيلة إذا ما قورنت بحجم النمو المتوقع في هذا القطاع ، خاصة في ظل انخفاض حجم التمويل الى اقل من 1% من إجمالي الدخل القومي وهو رقم صغير بالمقارنة مع الأسواق الأخرى .

❖ المعارضون لزيادة النسبة

- يتحفظ البنك المركزي المصري على زيادة نسبة التمويل عن 5% من القروض ويدعم وجه نظره بالأزمة التي شهدتها الأسواق الأمريكية خلال الشهور الماضية حيث أدى تعثر المقترضين الأمريكيين عن السداد إلى

أزمة لدى البنوك والاقتصاد الأمريكي وامتدت أثارها إلى أسواق خارجية في العالم .

- عدم تخصص البنوك التجارية في هذا النوع من القروض وانه من الأفضل ترك البنوك المتخصصة في هذا المجال مثل البنك العقاري والإسكان والتعمير وشركات التمويل العقاري والتوريق للعمل في هذا المجال .

- يحتاج التمويل العقاري إلى قروض طويلة الأجل ولا توجد أوعية ادخارية تتناسب وهذا النوع من التمويل .

- أن البنوك التجارية لم تستنفذ بعد نسبة 5% التي حددها البنك المركزي .

- يرى بعض الخبراء أن الانتعاش الذي يشهده السوق العقاري في الوقت الحالي هو انتعاش وهمي من المتوقع أن يستمر حتى عام 2009 ثم يعانى من الركود وان انخفاض الدولار لا يؤدى إلى التحول إلى العقارات وإنما يؤدى إلى التحول إلى اليورو أو الريال السعودي .

- ارتفاع اجل السداد حتى 20 عاما يؤدى إلى زيادة نسبة المخاطرة في التمويل حيث تعتمد البنوك التجارية على سرعة تدوير ودائع عملاؤها في قروض قصيرة الآجل سريعة العائد وخدمات مصرفية وقروض تجزئة مصرفية ذات أرباح أسرع واضمن من التمويل العقاري

إجراءات تفعيل منظومة التمويل العقاري في مصر

اتخذت الحكومة عدة إجراءات لتفعيل منظومة التمويل العقاري في مصر أهمها مايلى :-

- تخفيض رسوم التسجيل العقاري من 6% من قيمة العقار لتصل في حدها الأقصى إلى 2000 جنيه مصري للوحدة بموجب قرار وزير العدل رقم 5454 لسنة 2006 .
- إعفاء عقود التمويل العقاري من الخضوع لضريبة الدمغة النسبية
- إلغاء كافة مصاريف التنازل عن العقـارات والأراضي المخصصـة لمختلـف الأنشـطة في المدن الجديدة .
- تحويل خطاب تخصيص الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة إلى سند قانوني قابل للتسجيل .
- استحداث "نشاط التوريق" وإضافته إلى اللائحة التنفيذيـة لقـانون سـوق رأس المـال الذي يعطى الحق للممول في أن يقوم بإحالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقـاري إلى إحدى الجهات التي يرخص لها بمباشرة نشاط التوريق وفقا لأحكام قانون سـوق رأس المال .
- تطبيق نظام الشباك الواحد بالنسبة لصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري .
- البدء في تنفيذ مشروع السجل العيني للعقارات المبنية .
- نشر الوعي لدى المواطنين بأهمية التمويل العقاري وإصدار دليل التمويل العقاري.
- توفير الخدمات الضرورية التي تخدم التمويـل العقـاري للأفـراد مثـل خـبراء التقيـيم ووكلاء التمويل العقاري والمستشارين الماليين وقد وضعت هيئة التمويـل العقـاري خطـة مكثفة لتدريب القائمين على هذه الصناعة .

- قيام هيئة التمويل العقاري بإعطاء التراخيص اللازمة لمجموعة من المراجعين وسطاء التمويل وخبراء تقييم العقارات .

- إنشاء صندوق دعم وضمان التمويل العقاري حيث أنشأت هيئة التمويل العقاري هذا الصندوق ليقوم بتقديم منحة نقدية لمشترى الوحدة تغطى 15% من ثمن الوحدة بحد أقصى 10 آلاف جنيه للوحدة ، وقد تم زيادته مؤخرا في نوفمبر 2007 إلى 15 ألف جنيه كحد أقصى لأصحاب الدخول حتى 700 جنيه شهريا وما زاد عن ذلك يحصل على دعم 10 آلاف جنيه ، وسوف يتم تقسيم مبلغ الدعم الى قسمين عشرة ألاف جنيه إسهاما نقديا في ثمن الوحدة لتخفيض ثمنها ، والخمسة ألاف جنيه الأخرى توضع تحت حساب الوحدة وتخصص لسداد جزء من تكلفة التمويل.

ضوابط البنك المركزي المصري للتمويل العقاري

قرر البنك المركزي المصري السماح لكافة البنوك المسجلة بمزاولة نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري ويشمل ذلك التمويل المقدم لشركات التمويل العقاري وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية ، بحيث يتم التمويل بالشروط والضوابط التالية :-

1- التناسب بين آجال موارد البنك وآجال الإقراض لأغراض التمويل العقاري .

2- مراعاة الضوابط والقواعد المصرفية السليمة في مجال منح الائتمان .

3- أن لا تتجاوز القروض التي يمنحها البنك للتمويل العقاري وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري ما يعادل 5% من اجمالي محفظة القروض للبنك ولا يسرى ذلك الحد على البنك العقاري المصري العربي وبنك الإسكان والتعمير . ويتعين على البنوك موافاة البنك المركزي ببيانات دورية عن أرصدة القروض الممنوحة لمشترى الوحدات العقارية وللمشروعات والشركات العقارية وللمشروعات والقرى السياحية (التي لاتسري بشأنها أحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001) ومساهمات البنوك في رؤوس أموال الشركات العقارية بالإضافة إلى تحديد بعض المؤشرات الخاصة

بسياسة البنك في الإقراض لأغراض عقارية . بحيث يتم موافاة البنك المركزي ببيان ربع سنوي وفقا للنموذج رقم (21 أ) الوارد بدليل التعليمات الرقابية للبنك المركزي المصري .

وفي الثاني من أكتوبر عام 2007 قام البنك المركزي المصري بإقرار ضوابط وتعليمات جديدة للبنوك تتعلق بتمويل شركات التنمية العقارية وهذه الضوابط كما يلي :-

المادة الأولى:-

مع مراعاة الضوابط والقواعد السابق صدورها من البنك المركزى المصرى بشأن التمويل العقاري ومنح الائتمان والمحددات الواردة بالسياسة الائتمانية لكل بنك يكون التمويل المصرفي المقدم لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها وفقا للضوابط التالية :-

1- أن تكون الأرض المقامة عليها الوحدات السكنية مملوكه للشركة المقترضة أو صدر بها قرار تخصيص من الجهة المالكة لها .

2- الفصل التام بين التمويل المقدم لشركة التنمية العقارية وتمويل الأفراد الراغبين في شراء الوحدات السكنية .

3- تأكد البنك من إجراء الشركة (طالبة التمويل) للدراسات الفنية اللازمة للتأكد من جدوى المشروع تحت إشراف استشاريين متخصصين من قبل البنك مع استعانة البنك بجهة استشارية متخصصة لمتابعة وتنفيذ المشروع واعتماد نسب الانجاز وان يكون السحب متمشيا مع نسبة الانجاز .

4- استعانة البنك بأفراد قانونيين مؤهلين لإعداد عقود ومستندات التمويل يكفل سلامة الائتمان الممنوح وضمان استعادة مستحقات البنك .

المادة الثانية:-

يراعى عند اتخاذ القرار الائتماني الخاص بالتمويل العقاري لهذه الشركات أن يكون التمويل مستندا إلى تكلفة إنشاء المشروع وليس القيمة البيعية للوحدات السكنية .

المادة الثالثة :-

يقوم البنك بفتح حساب خاص لخدمة المشروع تودع فيه كل متحصلات بيع الوحدات السكنية من مقدمات وإقساط وغرامات وعمولات مقابل تنفيذ أعمال إضافية وغيرها بالإضافة إلى التمويل المقدم من البنك وأموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع ولا يستخدم رصيد الحساب إلا في

الإنفاق على المشروع وبما يتناسب مع ما تم تنفيذه وفقا لما تقر به الجهة الاستشارية المشار إليها في المادة الأولى بند (3) من ذلك القرار.

المادة الرابعة:-

تحسب الرافعة المالية للمشروع الممول على أساس التزامات المشروع شاملة التمويل المطلوب من البنك منسوبة إلى أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع على أن تعتبر المقدمات المدفوعة من حاجزي ومشترى الوحدات المبيعة جزء من التزامات المشروع.

المادة الخامسة:-

لأغراض حساب معيار كفاية رأس مال البنك يتم ترجيح حجم الائتمان الممنوح للشركة وفقا للنماذج الواردة للبنوك من البنك المركزي .

المادة السادسة:-

لا يعتبر التمويل المقدم لحاجزي الوحدات السكنية تمويلا عقاريا أو بضمان رهن عقاري إلا بعد تسليم الوحدات السكنية أو الانتهاء من كامل مرافق المشروع مع مراعاة سريان باقي أحكام قانون التمويل العقاري والقرارات المنفذة له .

المادة السابعة:-

لا يجوز للبنك خصم الأوراق التجارية ووسائل الدفع الأخرى المقدمة لشركة التنمية العقارية من حاجزي الوحدات السكنية ولا تخفيض مديونيات الشركة بها إلا بعد تمام تسليم الوحدات إلى مشتريها وإقرارهم بذلك مع عدم الإخلال بحق البنك في قبول تلك الأوراق التجارية للتحصيل عند الاستحقاق

على أن تستخدم الحصيلة في هذه الحالة في تخفيض مديونية المشروع تجاه البنك .

المادة الثامنة :-

تسرى الضوابط والقواعد الواردة في هذا القرار على التمويل المقدم من البنوك لشركات التمويل العقاري وشركات إعادة التمويل .

المادة التاسعة :-

يتعين الالتزام الكامل بالضوابط والقواعد سالفة الإشارة إليها اعتبارا من صدور ذلك القرار في 2 أكتوبر 2007 بما في ذلك مالم يتم تنفيذه من تسهيلات ائتمانية قبل ذلك التاريخ .

وبعد فانه على الرغم من الآثار الايجابية الحالية لنمو القطاع العقاري فان الأمر يتطلب التعامل بحذر مع الطفرات التي يشهدها هذا القطاع ، حيث تشير التجارب السابقة خاصة في الولايات المتحدة واليابان إلى أن التوسع المفرط في نشاط هذا القطاع كان له أثار سلبية في المدى المتوسط على اقتصاديات هذه الدول.وقد أفادت لجنة الإسكان * بجمعية رجال الأعمال عن أن إجمالي المسحوبات من القطاع المصرفي لتمويل الاستثمار العقاري في منطقة الساحل الشمالي والقاهرة قد بلغ 46.8 مليار جنيه حتى عام 2003 وقدر حجم الديون المتعثرة من ذلك التمويل بحوالي 32 مليار جنيه بنسبة 68.4% من إجمالي التمويل ، وتعتبر الضوابط التي أصدرها البنك المركزي المصري احد الأدوات الأساسية لضبط إيقاع سوق التمويل العقاري حتى تكون البنوك المصرية بمنأى عن اى أزمات قد تحدث مستقبلا.

الفصل الثالث

قطاع الإسكان و الاستثمار العقاري

جمهورية مصر العربية انموذجا

يعتبر قطاع الإسكان أحد أكثر القطاعات الاقتصادية استفادة من النمو والتنمية الاقتصادية داخل الدول و التي ترتبط بنمو مستويات الدخل القومي و الفردي - عاده - على حدا سواء حيث أن الطلب على الوحدات السكنية يتماشى طرديا مع النمو في مستوى المعيشة و في حجم و معدل نمو الزيادة السكانية خاصة في المدن الكبرى و التجمعات الصناعية و الاقتصادية في الدولة .

و يرتبط نشاط الإسكان و الاستثمار العقاري عامة بأنه يرتبط بالعديد من القطاعات الاقتصادية المغذية له سواء بصورة مباشرة (كقطاع مواد البناء و المقاولات و الكهرباء) أو بصورة غير مباشرة (كالأجهزة المعمرة و المعدات الكهربائية) لهذا فان القطاع يعتبر أحد المحاور الرئيسية لحركة اي اقتصاد .

و في هذا الإطار فان قطاع الإسكان المصري يعد أحد أكثر القطاعات تميزا في الاقتصاد المصري حيث انه إلى جانب العوامل السالفة الذكر فان الفجوة القائمة بين حجم العرض و الطلب لازالت قائمه في ظل النمو السكاني المحلى الذي يتراوح بين 1.9: 2.8% سنويا مع الأخذ في الاعتبار ان الهرم السكاني المصري يمتاز باتساع قاعدته من السكان اقل من 15 سنه مما يتيح وجود قوى طلب متوقعه خلال الفترة القصيرة القادمة إضافة إلى أن مستويات الدخول في مصر لازالت رغم جهود التنمية الاقتصادية منحصرة ما بين 1000 دولار و 1250 دولار .

و قد مر قطاع الإسكان في مصر بثلاثة مراحل أساسيه خلال الفترة من مطلع السبعينات و حتى أواخر التسعينات شكلت مستوى أداء القطاع و كانت على النحو التالي :

(*1*) الفترة من *1974* : *1980* :

شهدت الفترة من مطلع السبعينات و حتى مطلع الثمانينات الانفتاح الاقتصادي للدولة و هو ما ساعد على رفع مستوى المعيشة و متوسطات الدخول و قد مثل ذلك عاملا أساسيا على توسعه الفجوة بين حجم العرض و الطلب في سوق العقارات المصري خاصة في ظل التطلعات التي مثلتها طموحات الطبقة الوسطى في تركيبه المجتمع المصري و التي شهدت تآكلا نتيجة لتدفقات الأموال خاصة من العاملين منها في دول الخليج و الذين تميزت دخولهم بالنمو المطرد .

و كان من ملامح هذه الفترة التي ظهرت خلالها ازمة الإسكان في مطلعها ان ساهم نقص الخدمات و فرص العمل في المناطق الريفيه و في صعيد مصر و هو ما دفع سكان هذه المحافظات على ان يصبحوا قوه عمل مهاجرة (و مع الاخذ في الاعتبار نقص الكفاءه النسبية لدى مواطني هذه المحافظات) أدى إلى تكون بذور المناطق العشوائية داخل حدود المدن الاقتصادية الكبرى خاصة القاهرة الكبرى و الاسكندريه و مدن القناة .

و شهدت هذه الفترة استمرار السيطرة النسبية لشركات الإسكان في القطاع العام على حركه النمو العقاري بصوره اكبر منها في حاله الشركات القطاع الخاص .

(*2*) الفترة من *1981* : *1992* :

تميزت هذه المرحلة بأنها قد استفادت من نتائج المرحلة السابقة من حيث انتشار حركه البناء و التشييد على كافه المستويات (من إسكان فاخر و متوسط و عادى و مميز و شعبي) و قد ساهمت هذه المرحلة على زيادة مطرده في أسعار الأراضي و مواد البناء و ارتفاع نسبى في تكلفه الايدى العاملة المدربة خاصة في ظل انتقال السيطرة النسبية على قطاع الإسكان لشركات تتخذ طابع القطاع الخاص بصوره اكبر و أكثر وضوحا و ساعد علي ذلك ما يلي:

1. ارتفاع معدلات نمو القطاع خلال الفترة لتصل إلى 20% في المتوسط .
2. زيادة متوسطات الدخول و بالتالي ارتفاع القوة الشرائية خصوصا من قبل العاملين في الخارج و من فئات العرب و الأجانب .

و من أهم ملامح العمل في هذه المرحلة ان اتجهت حركه النمو العمراني لمركزين جديدان في جذب الاستثمار السكاني و هما :

1. المناطق و المدن الجديدة في العاشر من رمضان و السادس من أكتوبر و بدر و العبور و الشروق و كان الاتجاه العام لهذه المدن هو

اجتذاب الأيدي العاملة في المشروعات الاقتصادية لهذه المدن (من مصانع و مشروعات زراعيه و خدمية) .

2. المناطق الفاخرة و الذي نما حجم الطلب عليها من الطبقة فوق المتوسطة و العليا في الهيكل البنائي للمجتمع المصري خاصة و ان هذه المناطق كانت داخل القاهرة مثل المعادى و الدقي و مصر الجديدة و الزمالك و العجوزه و المهندسين .

و كان عنصر التأصيل الأساسي في هذه الدورة الاقتصادية هو أن هذه المناطق شكل جانب رئيسي من الحركة العمرانية بها المدن الجديدة و التي أقيمت على أساس كونها مدن لمتوسطي و محدودى الدخل (مثل السادس من أكتوبر و الشروق و العبور) في شرق القاهرة إلا أنها تحولت الى مدن إسكان فاخر بصوره رئيسيه و هو ما أدى في نهاية هذه المرحلة الى زيادة أسعار الوحدات السكنية بصوره مطرده و ظهور بوادر المنتجعات السياحية و الترفيهية في القاهرة و الإسكندرية و الساحل الشمالي و سيناء و الساحل الشمالى .

كما كان من اهم عوامل تميز هذه الفتره اتجاه القوى العامله المصريه للعوده من دول الخليج مما اثر على حجم التدفقات النقديه الموجهه للاستثمار العقاري الفردى بالاضافه الى اضعاف القوى الشرائيه داخل قطاع الاسكان بشكل عام (اضافه الى ازمات شركات توظيف الاموال التي تجلت خلال هذه الفتره) كل ذلك كان عاملا قويا في عكس الدوره الاقتصاديه لقطاع الاسكان ليصبح قطاعا عارضا من ناحيه الاسكان الفاخر و السياحى و

الترفيهى و قطاعا يعانى من عجز المعروض في الاسكان المتوسط و الشعبى نظرا لانخفاض هامش ربحيته مقارنة بالاسكان فوق المتوسط .

و دعم من فرص انتشار الاستثمارات العقارية في قطاع الاسكان انخفاض الفرص الاستثمارية بصورة عامة بالاضافة الي انخفاض نسبي في الفائدة علي الودائع مقارنة بحجم و معدلات التضخم المتنامية التي شهدتها مصر خلال هذه الفترة .

(*3*) الفترة من *1992* : الان :

امتازت هذه الفتره بنمو حجم المعروض من الاسكان الفاخر و السياحى و الترفيهى و تقلص حجم المعروض من الاسكان المتوسط و الشعبى خاصه مع اتجاه الدوله لوضع شركات الاسكان الحكومية على قائمه الشركات التي سيتم البدء بطرحها للخصخصة فتم طرح مجموعه من اكبر شركات الإسكان التابعة للقطاع العام و أهمها شركات (مصر الجديدة للإسكان و مدينه نصر للإسكان و القاهرة للإسكان و المتحده للاسكان و التعمير و الاستشارات الهندسيه و الشمس للاسكان بالإضافة الى قرب طرح شركات زهراء المعادى و المعادى للتنمية و التعمير و المعموره للإسكان) .

و يوضح الجدول التالي هياكل الملكيه لعينه من شركات الإسكان التي كانت تتبع القطاع العام حتى تم الانتهاء من خصخصتها و كانت على النحو التالي :-

الشركه	حصه المال العام	اتحاد عاملين	قطاع خاص	الاجمالى
القاهره للاسكان	%8	%10	%82	%100
التعمير و الاستشارات الهندسيه	%42	%5	%53	%100
مصر الجديده للاسكان	%73	%10	%17	%100
الشمس للاسكان	%86	======	%14	%100
المتحده للاسكان	%44	%10	%46	%100
مدينة نصر للاسكان و التعمير	%25	%10	%65	%100

و يتضح من الجدول السابق انه على الرغم من خصخصة العديد من شركات الاسكان الا ان متوسط حصة القطاع الخاص في شركات العينه لم يتعدى 42.4% و بلغ متوسط حصة اتحاد العاملين 7% و حصة المال العام (سواء من شركات قابضه او شركات تامين او بنوك قطاع عام أو مؤسسات اقتصاديه اخرى) قد بلغ نحو 50.6% .

و كان من أهم عوامل تميز هذه الفترة ان الدولة اعملت على إعادة توزيع السكان في مناطق القاهرة الكبرى و الاسكندرية و تم ذلك من خلال السماح لشركات الإسكان الخاصة بالدخول في هذا السوق الاستثماري بقوه من

خلال منحها امتيازات خاصه مشجعه على قيام هذه الشركات باقامه المشروعات و المـدن السكنيه الا ان ما حدث فعلا ان قامت هذه الشركات بانشاء منتجعات سياحيه و ترفيهيه في هذه المناطق في صوره اسكان فاخر و هو ما ادى لزياده حجم المعـروض مـن الاسـكان الفـاخر مقابـل نمـو حجـم الفجـوه في الاسـكان المتوسـط و الشـعبى حيـث بلـغ حجـم المشروعات السكنية الفـاخره الى نحـو 18 مشروع تتضـمن 7.000 فـيلا و 20.000 وحـده سكنيه و ذلك على الرغم من ان الدولـه قـد ضـمنت في خطتهـا الخمسـيه اقامـه مليـون وحده سكنيه بالتعاون مع شركات القطاع الخاص و ذلك حتى عام 2002 .

و كان الدافع الرئيسي لتشجيع شركات القطاع الخـاص عـلى توجيـه اسـتثماراتها للإسـكان الفاخر هو الفرضيه القائمه على ان نحـو 20% مـن سـكان مصر قـادرين وراغبـين في شراء الوحدات السكنيه الترفيهيه و السـياحيه (و ان كانـت المـؤشرات الحاليـه تشـير الى خطـا هذه الفرضيه في ضوء الركود العقاري في مصر في هذا النـوع مـن الوحـدات السـكنيه) و ساعد علي ذلك انخفاض اسعار الاراضي المخصصه لهذه الشركات كان عاملا مشـجعا عـلى استمرار هذه الاستثمارات و التي شملت مناطق متعدده يتم توجيه الاستثمارات لها لاول مره مثل الساحل الشمالى و مرسي مطروح و غرب و جنوب غرب الاسكندريه و راس سدر و العين السخنه و جنوب الاسماعيليه و السادس من اكتوبر و العاشر من رمضان (بصوره مبدئيه) و العبور و الشروق و القاهره الجديده .

الا ان ما حدث فعليا ان الوضع الاقتصادي لمصر و ازمة الركود التي حدثت في نهاية عقد التسعينات القت باثار سلبية علي القطاع خاصة نتيجة ازمة السيولة و تقلبات سعر الصرف مما اثر علي متوسط دخل الفرد سلبا و بالتالي علي قدرته الشرائية .

اضافة الي التغيرات القطاعية السابقة ادت لتراكم حجم المجزون من الوحدات السكنية خاصة من الاسكان فوق المتوسط و الذي يمثل نسبة تتعدي 75% من الوحدات المطروحة مما أدى لتراجع متوسط سعر المتر في الاسكان فوق المتوسط بمعدل تعدي 50% في العديد من الحالات و ساعد علي تراجع هوامش الربحية .

ومن أهم العوامل التي أدت إلى الركود :

1. ان الدوله في اطار الأزمة السكانيه و اتجاه المواطنين للتكدس في مناطق ذات كثافه عاليه فقد قامت الدوله بانشاء العديد من الوسائل المروريه كان اهمها شبكه الكبارى و الطريق الدائرى و توسعه طريق الاوتوستراد و محور 26 يوليو و غيرها و هى ما كانت من اهم العوامل التي ادت الى تشجيع فئات اكثر قدره اقتصاديه على الاتجاه لهذه المناطق التي كانت مرفوضه منهم في السابق خاصه و ان الدعايه الموجهه لهذه المدن كانت انها من خلال هذه الطرق لا تتجاوز المسافه بينها و بين وسط القاهره 15 دقيقه بالاضافه الى ان هذه المدن قد تضمنت امتيازات اخرى قدمتها شركات القطاع الخاص التي اقامتها مثل (ملاعب الجولف و المساحات الخضراء المتسعه) .

2. اما العامل الثانى فقد تمثل في الاصلاحات التشريعيه التي قامت بها الدوله خلال هذه الفتره و التي اثرت بصوره نسبيه على سوق الاستثمار العقـاري في مصر مثـل قـوانين الارتفاع الاقصى المسموح به (خاصـه في المنـاطق الراقيـه مثـل المعـادى) و الـذي حـدده القانون بحيث لايزيد على 4 ادوار كما حدد حد مطلوب لاتساع الشارع و عرضه و قانون الايجارات الجديد و الذي اعاد تقييم قيمه الايجار في المناطق التي شهدت ركودا زمنيـا في نمو القيمه الايجاريه و ذلك بغرض زيـاده القيمـه الايجاريـه للوحـدات السـكنيه في هـذه المناطق ، اضافه الى ذلك فقد تم تخفيض رسوم الشهر العقـاري و نقـل ملكيـه الوحـدات السكنيه بصوره نسبيه.

3. و في نفس هذا المحتوى الفكرى فقد قامت الدولـه بطـرح مشروع قـانون الـرهن العقاري و تكوين شركات " المورجيج " و هو ما سوف يسـمح بالتوسـع مـن قبـل البنـوك و المؤسسـات المصرفيـه في تمويـل عمليـات الاسـتثمار العقـاري خاصـه و ان شركـات الاسـكان اتجهت حاليا للبحث عن مصادر اخرى اقل تكلفه لتمويل عملياتها مثل التمويل بالسـندات و هو ما اتجهت له شركات مثل اسكندريه للاستثمار العقـاري و القـاهره للاسـكان و يرجـع عامل تغيير الفكـر التمـويلى لشركـات الاسـكان الى الى انـه خـلال المـرحلتين الاولى و الثانيـه

فقد ساهمت المؤسسات المصرفيه في التمويل العقاري بصوره موسعه الا ان تراكم المديونيـه (و ظلال تجربه جنوب شرق اسيا) و استمرار الركود العقـاري ادى الى احجـام البنـوك عـن تقديم القروض و التسهيلات الائتمانيه بالشكل السابق خاصه و ان البنـوك قامـت بتشـديد الاجراءات المتعلقه بضمانات و طرق منح هذه القروض .

4. كما يعد من اهم ملامح الاستثمار العقاري خلال هذه المرحله قيام الشركـات في سبيل الترويج لوحداتها و مشروعاتها و التي انخفض حجم الطلـب عليهـا (مـع الأخـذ في الاعتبار تراكم المديونيه و نقص مصـادر التمويـل) بالاتجـاه الى البيـع بنظـام التقسـيط (البيـع بالأجـل) لتشـجيع حركـه التعـاملات داخـل سـوق العقـارات و هـو مـا ادى لرفـع معدلات مخاطر تحصيل المديونية .

5. ظهور مؤسسات جديـدة ضـمن هيكـل سـوق الاسـتثمار العقـاري مثـل شركـه الأهلي لسوق العقارات و التي أنشئها البنـك الأهـلي ، انـدماج البنـك العقـاري المصري و البنك العقاري العربى في كيان مصرفي واحد تجاوز حجمه 10 مليار جنيه و هو ما سيكون من المنتظر ان يؤتى هذا الاندماج اثاره خلال عام 2000 ، كذلك دخول مؤسسـات أخـرى لاتهدف إلى الربح لتقديم الوحدات السكنيه (بصوره اكثر عمقا من الارهاقات التي كانت عليها في المرحلتين الأولى و الثانية) مثل النقابات سواء العمالية او المهنيـة و

جمعيات الإسكان و الجمعيات الاجتماعية مثل جمعيه المستقبل لإسكان الشباب (و بصفه اكثر عموميه فانه يمكن القول ان هذه الجهات قد اتجهت للإسكان المتوسط و العادي و لكن ضعف الإمكانيات المادية و نقص الخبرة و التقسيم الفئوى لمالكي هذه الوحدات و التي يرتبط تملكهم لهذه الوحدات بمهنه او منطقه سكن .... الخ قد حد بشكل أساسي من تفعيل دورها بصورة تتيح تحقيق أهدافها بصورة فعلية

و بذلك يمكن تلخص أسباب ظاهرة الركود العقاري في النقاط التالية:

- الأزمات الاقتصادية العامة التي مر بها الاقتصاد المصري خلال العامين الأخيرين .
- انخفاض متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي و بالتالي ضعف جديد في القوة لشرائية .
- طبيعة العمل في القطاع و التي تتركز في الإسكان فوق المتوسط و الفاخر .
- زيادة حجم المعروض من الوحدات السكنية علي الرغم من تقلص حجم الطلب .
- عدم وجود إطار تشريعي مرن يتوافق مع تغيرات العمل في القطاع .
- الاعتماد علي المضاربات السعرية كأساس للسياسات التسويقية و البيعية للشركات .

و للخروج من الركود العقاري الحالي تقدمت الحكومة بمشروع قانون الإقراض العقاري على أمل أن يحقق التوازن في العلاقة بين العرض و الطلب على الوحدات السكنيه و يناقش القانون حاليه بمجلس الشعب استعدادا لتطبيقه.

و فيما يلي استعراض للقانون و أثاره المتوقعة على سوق الإسكان في مصر .

مقتطفات من قانون الإقراض العقاري

سرى هذا القانون على نشاط إقراض الأموال لاستثمارها في شراء مسكن خاص أو في غيره من الأغراض التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص، وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً .

وخصص الباب الاول لتحديد الجهات التي يمكنها مزاولة نشاط الإقراض العقاري و هى :

1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها.

2- شركات الإقراض العقاري .

3- الجهات الأخرى التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص .

هذا ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري أن تزاول نشاط الإقراض العقاري .

على ان يحدد الوزير المختص قواعد الإقراض وحدوده الائتمانية ونسبة القرض إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم .

و يحدد الباب الثانى من القانون احكام اتفاق القرض حيث ينص علـى أن يكـون الإقـراض العقاري بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقاً للنموذج الـذي يصـدر بـه قرار من الوزير المختص متضمناً الشروط الواردة بالقانون .

ولا يجوز للمقترض التصرف في العقار بأى صورة أو تأجيره إلا بعد موافقة المقرض وحلـول المنصرف إليه محل المقترض في عقد القرض .

يجوز للمقرض أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض إلى إحدى الجهات التـي تبـاشر نشاط التوريق وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم 95 لسنة 1992. ويتم الوفـاء بـالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصـدرها الجهـة المحـال إليهـا في تـواريخ اسـتحقاقها مـن حصيلة أقساط القروض وعوائدها وبضـمان الـرهن العقـاري ولا تـدخل الالتزامـات التـي ترتبها هذه الأوراق ولا حصيلة أقساط القروض وعوائدها في الذمة المالية للجهة المصدرة.

ويحدد الباب الرابع من القانون خطوات التنفيذ على العقار في حالة امتناع المقـترض عـن الوفاء بالمبالغ المستحقة من القرض وبعد مضى ثلاثين يوماً من تـاريخ اسـتحقاقها أو عنـد نقص قيمة العقار بفعل أو إهمال المقترض أو شاغل العقار.

كما يحدد الباب الخامس من القانون ضوابط إنشاء شركات الإقراض العقاري والتي ينص على أن تتخذ شكل شركة مساهمة ولا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تبينه اللائحة التنفيذية .

هذا ويقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه . وتقوم الجهة الإدارية بالبحث في طلبات الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة .

ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض منح الترخيص إلا في الحالات الآتية :

1. عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .
2. عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة .
3. صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد أليه اعتباره.

ويحدد الباب السادس ضمانات اتفاق القرض حيث ينص على إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة تبع الوزير المختص . ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسطاً أو أكثر من أقساط

القرض التي يتخلف المقترض عن سدادها في مواعيدها، وذلك في الحـالات والقواعـد التـي تحددها اللائحة التنفيذية .

تتكون موارد الصندوق من الآتى :

1. الاشتراك الذي يلتزم المقترض بأدائه للصندوق طبقاً لما يحدده نظامـه الأسـاسي وبحـد أقصى % من قسط القرض .
2. التبرعات التي تقدم للصندوق.
3. ما تخصصه الدولة للصندوق .

وللمقرض أن يشترط على المقترض التأمين لصالح المقرض بقيمة القرض وملحقاتـه وعائـده لدى إحدى شركات التأمين المصرية ، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسـبب وفـاة المقـترض أو عجزه.

ويحدد الباب السابع مـن القـانون التـدابير الرقابيـة التـي تتخـذها الجهـة الإداريـة عنـد مخالفة أحكام هذا القانون أو إذا قام خطـر يهـدد اسـتقرار نشـاط الإقـراض العقـاري أو مصالح المقترضين أو المساهمين في شركات الإقراض العقاري ولها أن تتخذ مـا تـراه مناسـباً من التدابير الآتية :

1. توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة .
2. وقف مزاولة النشاط لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً .
3. المنع مـن مزاولـة النشـاط مـع تحديـد الإجـراءات والتـدابير اللازمـة لمواجهـة الآثـار الجانبية المترتبة على هذا المنع.

ويحدد الباب الثامن العقوبات الواردة بالقانون المتعلقة بمخالفة أى بنـد مـن بنـود هـذا القانون .

قانون الرهن العقاري .... الأساس الفكري

إن طرح قانون الإقراض و الرهن العقاري للمناقشة في مجلس الشعب جاء بعد تحديد مجموعة من الأسس الفكرية التي تتعلق بنواحي متعددة للقانون من حيث المحتوي الفكري الذي اعد علي أساسه و يأتي هذا من منطلق عدة محاور رئيسية قام عليها القانون أهمها :-

أولا : ان الأوضاع التي يعاني منها قطاع العقارات حاليا ترجع و بصورة أساسية الي غياب القوة الشرائية نظرا للظروف الاقتصادية القائمة حاليا و التي تتطلب وقتا طويلا لاستعادة استقرارها السابق و هو ما ينطبق علي طبيعة المخزون الإنتاجي من الوحدات المعروضة لهذا فكان لابد من خلق محورين متكاملين للنشاط هما :

1- زيادة قوة الطلب علي المعروض القائم في القطاع و خلق طلب جديد علي الوحدات المزمع إقامتها و إنشائها .

2- يتطلب تحقيق ذلك إيجاد خطوط تمويلية جديد من المؤسسات المالية إلا أن تحجيم أزمة السيولة للتوسع المطلوب فيها تتطلب ضرورة تنظيم و تقنين عمليات منح الائتمان و كان البديل الأمثل هو إصدار القانون .

و قد اتاح القانون للمؤسسات التي تمنح التمويل ان تقوم بضمان قروضها من الوحدات نفسها مما ادي الي ان حدث تحول في الاتزان القانوني في

اتجاة المؤسسات المالية بغرض إيجاد حالة من الضمانات تشجعها علي منح الائتمان بصورة تؤدي الي لتحقيق الغرض من القانون .

و يتضح من ذلك ان الأسس التي قام عليها القانون في هذه الناحية هي :

- ان ازمة القطاع الرئيسية هي أزمة ضعف قوة شرائية و تمويل .

- ان تحسن الوضع الاقتصادي المتوقع يضمن سداد المواطنين للإقساط التمويلية المستحقة .

- ان تحسن أزمة السيولة وشيك لدرجة ان المؤسسات المالية القائمة حاليا ستكون مستعدة لضخ تمويل جديد في هذه المشروعات خاصة بعد الضمانات التي منحها لها القانون .

ثانيا : يعتبر محور العمل التالي للقانون هو الطبيعية التمويلية التي يتيحها و الخاصة بعمليات التوريق للديون العقارية اي تحويل الدائنون لديونهم المستحقة لشركات او مؤسسات مالية متخصصة تقوم بعمليات إعادة طرح مجمع لهذه الديون في اسواق التداول خاصة و ان هذه الديون مضمونة بضمانات عقارية مما يؤدي الي :

- ❖ اعادة تسييل للائتمان الممنوح و زيادة معدلات الدوران للاستثمارات العقارية .
- ❖ تنشيط سوق المال بضخ اوراق مالية جديدة للتداول .

و يفترض القانون في هذا المحور قدرة السوق علي استيعاب عمليات التوريق و اعادة البيع – التداول – بل و انه يمتد لفرضية استيعاب السوق

للوحدات التي سيطبق عليها البيع الجبري عند التاخر او التعثر في عمليات السداد .

ثالثا : نظرا لعدم خبرة المؤسسات المحلية في العمل في هذا المجال و عدم توافر القدرات التمويلية الكاملة بالنسبة لهم فانة من المتوقع ان يتم جذب استثمارات اجنبية من شركات كبري عاملة في مجال الاقراض و الرهن العقاري خاصة و ان القانون يتيح خلق بيئة تنافسية متميزة لمثل هذه الشركات في سوق واعد مثل السوق المصري .

و من منطلق العرض السابق فانة من الضروري مراعاة عدة نقاط سيكون لها عنصر الحكم في مدي و دقة نجاح القانون :-

1. درجة او مدي التوازن ما بين متوسط دخول الافراد خلال الفترة القادمة و متوسط اسعار الوحدات لهذا فانه بدراسة مبدئية للاوضاع الاقتصادية المصرية فانه من المنتظر ان تحقق الوحدات السكنية المتوسطة المستوي فاقل من المتوسط نموا مطردا في حجم الطلب عليها مقابل تراجع في حجم المطلوب من الاسكان الفاخر .

2. من هذا المنطلق فمن الضروري ان تقوم شركات الاسكان الحالية باعادة تبديل و تشكيل سياساتها الانتاجية بالصورة التي تؤدي الي الاتجاة الاسكان المتوسط بصورة اكبر و التقليل من حجم الاسكان الفاخر لتنشيط حجم الطلب مرة اخري .

3. ضرورة ايجاد مناخ مستقر يسمح بتدفق منتظم للاستثمارات الاجنبية في هذا المجال مع منح تسهيلات للشركات العاملة فيه بالصورة التي

تساعد علي اعادة تنظيم و تنسيق بيئة قطاع الاسكان التي عانت من اضطرابات حادة مؤخرا نتيجة لتضارب القرارات السيادية خاصة بخصوص الارتفاعات .

4. اجراء تعديلات في اللوائح و البنود التنفيذية المرتبطة بالقانون خاصة المتعلقة بعمليات الرهن و التسجيل للحد من نمو تكاليفها و اختصار زمن تنفيذها .

5. تهيئة سوق المال و البورصة المصرية لاستيعاب التغيرات التي ستنشأ عن ضخ اوراق الرهن العقاري للتداول لتحفيز حجم الطلب عليها خاصة من قبل المؤسسات المالية لضمها لتشكيلة استثماراتها .

أهم الملاحظات على قانون الإقراض العقاري

في البداية يؤكد خبراء وزارة الاقتصاد أن إعداد المشروع المبدئي لقانون الإقراض العقاري بشأن تنظيم عمليات الإقراض المضمون بالرهن العقاري قد أخذ بأحدث النظم المعمول بها في العالم والتي يتم من خلالها تمويل تملك الأفراد للمساكن بما يسهم في حل مشكلة الإسكان وخاصة للشباب غير القادر على الشراء ويضمن في الوقت ذاته الوفاء بحقوق المؤسسات المقرضة التي تقوم بتمويل هذا المشروع ، الأمر الذي يكفل توفير سيولة نقدية قادرة على تنشيط مجالات اقتصادية أخرى وتوفر فرص عمل جديدة.

وفيما يلي أهم الملاحظات التي أبدها الخبراء عند مناقشتهم لمشروع الإقراض العقاري:

❖ يرى البعض أن الكيانات التي تمارس هذا النشاط في معظم الدول هي :

1- البنوك التجارية

2- بنوك الادخار

3- البنوك العقارية

ولا ينافسها في ذلك كيانات أخرى والمعروف أن النوعين الأولين يعتمدان على الودائع في مصادر الأموال أما النوع الثالث فيعتمد على الاقتراض من البنوك التجارية أكثر من الودائع ويكون مصدر سداد هذه القروض هو التوريق المستمر للقروض. ولاكتمال الدورة ونجاحها هناك كيانات أخرى أساسية وهى :

1- شركات التأمين : وهى مسئولة عن التأمين على سداد القرض ضد خطر عدم السداد

2- شركات التوريق : وهى التي تصدر السندات وتنشأ العلاقة بين سوق الإسكان وسوق المال.

3- الجهة الإدارية: ولا يتحمل الأمر إيجاد وجهات إدارية جديدة وإلا زادت القيود والتدخلات غير المبررة التي تحد من نجاح النظام .

❖ يتيح القانون للأفراد شراء وحدات عقارية على آجال طويلة 25 – 30 سنة باستخدام سوق المال كوسيلة لذلك .

❖ يتيح القانون شراء وحدات عقارية للدخول المرتفعة وفوق المتوسطة والمتوسـطة أما محدودى الدخل فلن تتناسب قدرتهم مع تحمل أعباء القرض والحل هو اتجاههم إلى مشروعات إسكان الشباب والإسكان الحكومى.

❖ سوف يساعد القـانون عـلى تنشـيط كـلا مـن السـوق الأوليـة والسـوق الثانويـة للعقارات حيث سيتيح شراء شقة على أقساط طويلة . وسوف يستفيد مـن هـذا القـانون أيضاً شركات الاستثمار العقاري وشركات المقاولات والأنشطة الأخرى المتعلقة بهذا القطـاع حيث ستستفيد من زيادة القدرة الشرائية للمواطن.

❖ يرى البعض أنه برغم وجود تشابه بين شركات الإقراض العقاري والبنوك العقارية ، إلا أن كلا منهما يشتركان في سوق مفتوحة تنافسية حيث أن السوق تستوعب ما يقـرب من 7 مليارات جنيه استثمارات في قطاع الإسكان الأمر الذي لا تستطيع البنـوك العقاريـة ولا حتى البنوك التجارية الوفاء به في الوقت الحاضر .

❖ كما أن وجود مثل هذه الشركات يضيف بعداً جديداً إلى نشاط التمويل العقاري حيث أن الهدف في النهاية هو توظيف جزء من أموال سوق المال لخدمة هذا القطاع من خلال توريق الديون العقارية حيث أن التمويل الحقيقى سيأتى من سوق المال من خـلال طرح السندات مشفوعة بأصول هى عقود الوحدات العقاريـة ولـيس مـن رؤوس أمـوال البنوك العقارية

❖ هناك تساؤل هل الرهن يشـمل الأرض أم الوحـدة محـل الـرهن فقـط حيـث لم يحدد القانون هذه النقطة.

❖ يـرى الـبعض بوجـوب وجـود مصـداقية في تطبيـق القـانون بمعنـى إذا تخلـف المستفيد عن دفع الأقساط يتم سحب الشقة منه وإعادة بيعها حتى تحصل الشركة عـلى القيمة الإقراضية، الأمر الذي يضمن حقوق الشركات المقرضة .

❖ هناك شبه إجماع على وجوب خضوع شركات الإقـراض العقـاري للبنـك المركـزي بدلاً من وزير الاقتصاد حيث أن ذلك يقع في نطاق تحديد السياسات الائتمانية التي هـى من اختصاص البنك المركزي مثلها في ذلك مثل البنوك.

❖ هناك اتجاه على تحديد أن لا يقل رأس المال المصدر لشركة الإقراض العقاري عن 20 مليون جنيه مدفوعة بالكامل .

❖ المستثمر الرئيسي للسندات التي تصدرها شركـات التوريـق هـى شركـات التـأمين وصناديق التأمينات والمعاشات والسؤال هـل سـيكون في إمكـان هـؤلاء الـدخول في هـذه الاستثمارات بدون قيود . فمن المعروف أن شركت التأمين لديها قيود على استثماراتها فـما الحل في هذه الحالة ؟

❖ هناك مشكلة تتعلق بمدى إمكانية رهـن عقـار لم يـتم إنشـاؤه بعـد فمن المفروض أن الرهن يتم على عقد مسجل ولذلك لابد من توضـيح هـذه النقطـة في القـانون خاصـة أن كثـيراً مـن شركـات الاسـتثمار العقـاري

تعتمد على الدفعات التي تتقاضاها من المشترين في عمليات البناء وفي حالة انتظارها حتى تشطب الوحدة ثم بيعها ستكون هناك مشكلة في التمويل وستعتمد على القروض البنكية وهذا يعنى تحميل الفوائد على التكلفة وبالتالى زيادة سعر الوحدة السكنية وتفاقم المشكلة .

❖ صرح مستشار وزير الاقتصاد أن هناك نية لإصدار مشروع مظلي وعام للتوريق حيث أن التوريق ستنتفع منه قطاعات كثيرة بالإضافة للسوق العقاري ، فهناك نشاط التأجير التمويلي وعمليات التخصيم وتمويل الصادرات .

❖ عند تعاقد مشترى على شقة ثم أمتنع عن سداد الأقساط في القانون المعمول به الآن يتحول المشترى من مالك إلى مستأجر وتحسب قيمة إيجاريه منذ اليوم الذي سكن فيه وتخصم من الأقساط التي دفعها وبالتالى سوف يبقى طوال العمر يسكن في الشقة ولن يستطيع أحد إخراجه منها وهذه المادة 6 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر التي تنص على ذلك يحب إلغائها .

❖ يتساءل البعض عن كيفية حل مشكلة التعارض مع القوانين الأخرى القائمة مثل قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر خاصة أن المادة الأولى من مشروع القانون تنص على إلغاء ما يخالفه فهل هذه المادة كافية لإلغاء القوانين الأخرى .

❖ على الجانب الآخر يرى المستشار القانوني لوزير الاقتصاد أنه لا تعارض بين قانون المرافعات والقانون المدني حيث أن المشترى الذي يأخذ قرضاً عقارياً تنطبق عليه أحكام قانون الإقراض العقاري وليس القانون المدنى أو قانون المرافعات ولقد تم بعث كل بنود القانون بدقة مع جميع الخبراء.

بناء على ما تقدم نستطيع أن نستخلص ان قانون الإقراض العقاري ما زال في مرحلة التنقيح والمناقشة حيث أنه مازالت عدة نقاط محل اختلاف نظراً لحداثة القانون واستحداثه لمؤسسات إقراض جديدة على السوق المصري هذا ويتوقع أن تستمر فترة المناقشات حوالي شهرين إلى أن يتم عرضه على مجلس الشعب للموافقة عليه ، بالإضافة إلى فترة 6 شهور أخرى حتى صدور اللائحة التنفيذية له.

ومن دراستنا المبدئية للقانون ولآراء الخبراء المتعلقة به تستطيع أن نوجز أهم مزايا وعيوب القانون كما يلى :

المزايا:

- تحقيق الانتعاش والرواج في سوق العقارات وتوفير الوحدات الإسكانية لجميع الفئات وتحقيق التوازن بين العرض والطلب والحفاظ على الثورة العقارية الضخمة بمصر التي أكد بعض الخبراء انها تصل إلى نحو ثلثي ثروات مصر.

- الربط ولأول مرة في مصر بين سوق الاسكان وسوق المال عن طريق تمويل القروض العقارية بسندات مشفوعة بتلك الأصول وليس عن طريق تمويل من رأس مال البنوك . الأمر الذي يؤدى إلى حل مشكلة السيولة حيث يمكن للبنك وشركة الإقراض العقاري بيع الرهن لشركة التوريق والحصول على أموالهم ثم إعادة ضخها في السوق مرة أخرى .
- استحداث التأمين على أقساط القرض وكذلك تبسيط إجراءات الرهن العقاري مع وجود آليات حماية في حالة تخلف المقترض عن السداد والتي تتيح للشركة الحصول على حقوقها
- استحداث شركات الإقراض العقاري والتي جنباً إلى جنب مع البنوك التجارية والعقارية تستطيع أن تضخ الاستثمارات اللازمة لقطاع الإسكان والتي تقدر بأكثر من 7 مليارات جنيه.
- هذا القانون سيؤدى إلى تنشيط القطاعات الأخرى المتعلقة بقطاع الإسكان مثل قطاع مواد التشييد والبناء وخلق فرص عمل جديدة بالإضافة إلى زيادة السيولة في السوق .
- سيؤدى ايضاً هذا القانون إلى تنشيط لسوق المال حيث أن من شأن سندات الإقراض العقاري أن تجتذب شركات التأمين وصناديق التأمينات والمعاشات حيث أن السندات تناسب طبيعة استثماراتهم.

العيوب

- تجمع الآراء على وجوب خضـوع شركـات الإقـراض العقـاري إلى البنـك المركـزى خلافاً للقانون الذي ينص على خضوعها لوزارة الاقتصاد .

- لن يحل هذا القانون مشـكلة محـدودى الـدخل حيـث أنهـم لا تتـوافر لـديهم القدرة المالية على تحمل أعباء الأقساط الشهرية .

- يجب النص على إجراءات حازمة تضمن للشركات المقرضـة اسـترداد حقوقهـا في حالة تخلف المقرض في السداد . وطبقاً للقانون فإن إجراءات التنفيذ على العقار تستغرق 150 يوماً ويمكن للمقترض أن يسـدد الأمـوال المسـتحقة عليـه في في آخـر لحظـة وهنـاك تسقط كل الإجراءات والمطلوب هنا أن ينص القانون على أن هذه العملية لا تتكرر عـدة مرات وإنما مرة واحدة وإلا تكررت تجربة قضايا العقارات التي تستغرق سـنوات عديـدة أمام المحاكم وتصبح الإجراءات التي تنص عليها القانون عقيمة .

- يجب مراعاة إلغاء المواد التي تتعارض مع قانون الإقراض العقاري مـع كـلا مـن القانون المدنى وقانون المرافعات .

- يواجة القـانون مشـكلة رئيسـية اتضـحت معالمهـا خـلال مناقشـات مجلـس الشـعب الاخيرة تتعلق باحتمالات عدم الدستورية بل و تعارضة في بعض بنـودة مـع قواعـد الامـن العـام اضافة الي ان القروض التي يقدمها هي قروض اسـتهلاكية و لـيس اسـتثمارية و بفائـدة محـددة مسبقا مما ادي لقيام المشرع باضافة بند يعالج هذه النقطة هو انه يقوم علي اسـاس مبـدأ الضرر

بمعني ان اي منح للائتمان هو ضروري لمواجهة ازمة الحصول علي وحدة سكنية و ليس لتمويل السكن بغرض الترفية و بالتالي يمكن ان يوثر ذلك علي طبيعة عملية التنفيذ و منح الائتمان و ان يتركز في تمويل الاسكان منخفض و متوسط التكلفة (تقارير مراكز بحثية اخري).

الآثار المتوقعه لتطبيق القانون علي سوق الاوراق المالية :

يعتبر قطاع الإسكان من أنشط قطاعات التداول في البورصة المصرية نظرا لنشاط حركة التداول علي العديد من اسهمه خاصة الأسهم القائدة في القطاع مثل مدينة نصر و مصر الجديدة و التان تمتازان بتوافر مخزون متميز من الوحدات العقارية و الأراضي بالإضافة الي قوة المركز المالي لكلا الشركتين و هو ما ادي الي زيادة معدلات الاستثمار في كلاهما علي الرغم من تراجع معدلات الربحية في كلاهما بعد مرحلة الكساد التي مر بها سوق العقارات في مصر مؤخرا .

و من هذا المنطلق فمن المتوقع ان يؤدي تطبيق القانون لتحقيق نموا مطردا في حركة التداول بالنسبة للقطاع ككل من ناحية و بالنسبة لسهمي مصر الجديدة للإسكان و مدينة نصر للإسكان بصفة خاصة – و يدعم من ذلك بالنسبة للأخير قيدة ضمن الأسهم المصرية الأربعة عشر بمؤشر مورجان ستانلي – و علي الرغم من ان الظروف السوقية بالبورصة المصرية لا تتيح تاكيدا حقيقيا بالنسبة للاوضاع المتوقعة للاستثمارات المالية في ايهم القطاع الا انه من المنتظر ان يكون هناك تحول شبة هيكلي

في الاستثمار باسهم القطاع حيث سيكون المستثمر متوسط و طويل الاجل اكثر اهتماما حاليا بالاستثمار في معظم اسهم القطاع خاصة في ضوء تدني مضاعفات الربحية و ارتفاع معدلات العائد من التوزيعات في ضوء السياسات التي تتبعها شركات القطاع النشطة حاليا من زيادة حجم معدلات التوزيعات بصورة عالية تجعلها من اكثر القطاعات التي تحقق معدلات عائد علي الاسهم .

و سيؤدي تطبيق القانون الي تنشيط البورصة في عدة نقاط بصورة غير مباشرة علي النحو التالي :

- تحسين اوضاع الربحية و السيولة بالنسبة لاسهم قطاع الاسكان المتداولة بعد تطبيق القانون سيؤدي الي تنشيط حركة التداول و التعامل علي الاسهم في القطاع .
- تنشيط قطاع اقتصادية اخري مثل مواد البناء و المقاولات و الاسمنت سيؤدي بالضرورة لنشاط اسهمها المتداولة في البورصة .
- ضخ اوراق مالية جديدة في البورصة نتيجة التوريق العقاري و ذلك نتيجة تكوين شركات جديدة علي الساحة مثل شركات التمويل العقاري و شركات الوكالة العقارية او بالنسبة لصكوك التمويل التي ستصدر عن شركات التوريق العقاري بضمان محفظة الاصول العقارية المحولة حقوق الرهن لصالحها في الاجل المتوسط (و من هنا يكون دراسة الفرص

الاستثمارية المستقبلية لتلك الشركات امر جذاب يجب الاهتمام به (تقارير مراكز بحثية اخري).

مصادر التمويل العقاري .... نقاط مقترحة للعلاج

في الوقت الذي بدأ فية صدور اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري أبدي العديدون مخاوفهم من ان البنوك غير مستعدة حالياً أو غير قادرة علي تمويل المشروعات العقارية حيث انها تعاني أزمة سيولة علي الرغم من الاجراءات التي تم اتخاذها مؤخرا و تتعلق في الاساس بزيادة حجم السيولة السوقية بالبنوك بمقدار 2.3 مليار جنيه .

ولذلك طرح البعض ان تتم معالجة هذه المشكلة بانشاء شركات تمويل خاصة من خلال توأمة أو شراكة بين البنوك وشركات التأمين وان يتم اقراض الافراد الراغبين في شراء الوحدات العقارية عبر الطريقة الانجليزية أي اقراض العميل بضمان وثيقة التأمين علي الحياة حتي إذا اصيب بمكروه وجد من يدفع له القسط.

إلا أن هناك خبراء أشاروا إلي انه مع تطبيق اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري ستحدث انفراجة في الركود العقاري خلال الفترة التالية من التطبيق حيث سيتم خلال هذه الفترة اتخاذ الاجراءات بخصوص تأسيس شركات للاستثمار العقاري والتي جاءت ضمن نصوص القانون.

ان هذه الاجراءات التي نعقد عليها الأمل في التوسع في تمويل المواطنين لشراء الوحدات السكنية والادارية والتجارية حيث تلعب البنوك التجارية دوراً حيوياً ومهماً خلال هذه الفترة وحتي صدور اللائحة التنفيذية خاصة

بعد ان كانت محجمة في الماضي عـن تمويـل العقـارات فانهـا الآن تبـدأ في وضـع القواعـد والأسس والشروط التي سيتم بناء عليها تمويل العقارات وفقاً للقانون الجديد.

و من وجهة نظرنا فان البنـوك التجاريـة لـن تسـحب البسـاط مـن تحـت اقـدام البنـوك العقارية بل انها ستكون عاملا مساعدا قويا في حل أزمة تمويل شراء العقارات والوحـدات السكانية والإدارية والتجارية فالبنوك التجارية ستقوم بتحديد النسبة المئوية من محفظة القروض لديها والتي تخصصها للاقراض العقاري، وذلك في نطاق نصوص القـانون الجديـد التي سمحت باصدار قواعد ميسرة لضمان حقوق جميع الاطراف بما في ذلـك حـق البنـك في التنفيذ علي العقار المرهون باجراءات مـيسرة في حالـة عـدم انتظـام العميـل في سـداد أقساط القرض.

تجربة البنك العقاري المصري العربي .... كبداية للادوات التمويلية بالقانون :-

و يعتبر البنك العقاري المصري العربي اول مـن قـام بطـرح الفكـرة الرائـدة وهـي اقـراض راغبي تملك الوحدات السكانية مقابل وثيقة تأمين علي الحيـاة مـن خـلال الحصـول عـلي قرض بحد اقصي 150 ألف جنيه وذلـك بعـد اجـراء دراسـات الائـتمان للعميـل المقـترض، وتكون عملية التمويل لمن له القـدرة عـلي السـداد سـواء لاقسـاط العوائـد عـلي القـرض الممنوح والتي سوف يدفعها للبنك شهرياً وقيمتها 13% سنوياً أو لسداد اقساط البوليصة التأمينية والتي يدفعها العميل ايضاً سنوياً.

و يساعد هذا المنتج الجديد الذي يطرحه البنك العقاري المصري العربي في دخول شرائح جديدة من المجتمع كالشرائح المتوسطة والأقل من المتوسطة بالاضافة إلي الشرائح الكبري ومن مميزات هذا المنتج انه يعمل طبقاً لبنود ونصوص القانون الجديد للتمويل العقاري وآلياته كبداية حقيقية لتطبيق لوائح هذا القانون .

وقد اعلن البنك ان الهدف من هذا القرض المطروح هو تمويل الاشخاص العاديين لشراء أو تشطيب وحدات سكنية أو تجارية أو إدارية حيث يقوم البنك باعطاء المبلغ المقترض لبائع الوحدة ولمسئول التشطيب وليس للمقترض نفسه .

و قد اعطي البنك مميزات كثيرة تسهيلاً علي العملاء ومنها يمكن للمقترض اختيار المدة المناسبة لسداد القرض والتي تحدد ب 5 سنوات، أو 10 سنوات أو 15 سنة أو 20 سنة أو 25 سنة طبقاً لرغبته وحسب الدراسة الائتمانية للعميل ومدي ملاءمته في السداد بالاضافة إلي ان الاقساط التي سيقوم بسدادها العميل لن تكون كبيرة وسيحاسب اكتوريا وفقاً للمدة التي تناسب العميل وسوف يضاف إلي ذلك مميزات اخري في حالة السداد من خلال وثيقة التأمين علي الحياة التي ستعفي المقترض من الدفع في الحالات الآتية الوفاة، العجز الكلي والمرض الطويل، والتوقف عن العمل فسوف تقوم شركة التأمين بدفع المبالغ المتراكمة علي العميل بدون أن يسأل ورثته في أي شيء.

وهناك ميزة أخري وهي في حالة انتهاء أجل البوليصة ستقوم شركة التأمين بـدفع أقسـاط العميل التي لم تنته بعد والتي تقدر في معظم الأوقات بما يقرب من 40% تـدفعها شركـة التأمين.

ان هذا المنتج سيتيح للعميل المقترض التنازل عن بوليصة التأمين والقرض لأي شخص آخر وفي أي وقت يتم تحويل البوليصة والقرض للشخص الذي يرغب في شراء الوحدة السكنية من الشخص الأصلي، ولا يوجد أي عقبات سواء لشركة التأمين أو البنك ويتميز هذا المنـتج ايضاً بالمرونة حيث من الممكن جدولـة المديونيـة حسـب ظـروف العميـل إذا أراد سـداد المديونية مبكراً..

التمويل العقاري الانسب للسوق المصري :-

و من هذا المنطلق فانة من وجهة نظرنا فان أنسب انواع التمويل الـذي يناسـب السـوق العقاري المصري هو "التمويل الانجليـزي" في ان البنـوك هـي طـرف مـن اطـراف العلاقـة بمعني ان التمويل العقاري المتميز والـذي يعتـبر رائـداً في الاسـواق العالميـة هـو التمويـل بالاسواق الانجليزية حيث يعتبروا من أوائل المتخصصين في هذا المجال.

و مع صدور اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري فالموضوع محل بحث من قبل شركات مساهمة تدخل فيها افراد وبنـوك ومؤسسـات ماليـة وتكـون هناك علاقة بين العميل والبنك تحكمها شروط وقواعد لمنح التمويـل، ولكـن الميزانية ستكون خاصة بشركة التمويل ويكون السداد عـن طريـق البنـك لان البنـك لا يسـتطيع تمويـل العقـارات مـن الألـف إلي اليـاء فلابـد مـن تكـوين

شركات تمويلية لها كيانات قوية وفيها تخصصات لعمليات التسويق والبيع وذلك علي غرار الشركات التمويلية الكبري التي انشئت منذ فترة طويلة بالسوق العقاري الانجليزي والأمريكي حيث تصبح القدرة علي عملية التمويل طويل الأجل لمدد تتراوح ما بين 20 و30 سنة.

يضاف الي ذلك انه يجب توأمة البنوك وشركات التأمين في شركات التمويل مع وضع بعض الضمانات والشروط التي تحكم العميل المقترض حيث تستطيع شركات التمويل من أن تحصل علي حقها عن طريق بوليصة التأمين الخاصة بالعميل المقترض والتي تضمن حق دفع الأقساط الشهرية وكذلك في حالة الوفاة والعجز والتوقف عن العمل..... إلخ.. وتكون شركات التأمين هي المسئولة عن السداد لتلك الأقساط علي العميل المؤمن عليه والذي اقترض التمويل.

و علي الرغم من ان البنوك حتي الآن لم تضع أي ترتيبات أو أدوات منح ائتمان للعملاء لشراء الوحدات السكنية وبصفة خاصة البنوك التجارية الا انه من الضروري الاخذ في الاعتبارا انه إذا ارادت البنوك التجارية الدخول في تمويل النشاط العقاري فلابد ان تقوم بزيادة الحدود المصرح لها من رؤوس الأموال وتقدم التدابير والموارد اللازمة لزيادة التمويل بمعني ان تجد هذه البنوك وسائل للحصول علي موارد طويلة الاجل تتناسب مع التسهيلات التي ستستخدم في تمويل النشاط العقاري حتي تتجنب مشاكل التمويل طويل الاجل بموارده قصيرة الأجل.

و من هذا المنطلق فانه من المفروض ان تقوم البنوك بعمل الآتي:-

أولاً ايجاد أوعية ادخارية جديدة طويلة الاجل أو اصدار سندات بالاضافة إلي زيادة رأس المال للبنك فمن المؤكد ان الجهاز المصرفي بوضعة الحالي ليس لديه أية امكانيات لتمويل النشاط العقاري ولابد من توفيق أوضاعها كما أوضحنا من قبل.

لذلك فلابد من ان توجد و تتكون مؤسسات تمويلية أخري غير البنوك تتخصص في التمويل العقاري عن طريق إنشاء شركات يمكن ان تساهم فيها البنوك وشركات التأمين والافراد والمؤسسات والصناديق الخاصة، لان هذا التمويل يحتاج إلي موارد قوية وتأمين طويل خاصة ان الاقراض سيكون لمدد تتراوح من 25 إلي 30 عاماً، فلابد من حسن توظيف الوسائل مع حسن توظيف الودائع طويلة الاجل لكي تتناسب مع مدد التوظيف للائتمان.. مشيراً إلي ان وجود المؤسسات يؤدي إلي تفعيل القرارات المنظمة لتمويل النشاط العقاري.

من ناحية اخري فان هناك عقبات سوف تواجه هذه الشركات بعد تنفيذها علي أرض الواقع بعد صدور اللائحة التنفيذية للقانون التمويلي ومنها أن تكلفة التمويل بالسوق عالية لا تتناسب مع طول مدة القرض حيث ان الفوائد

ستصل إلي 13.5%، 14% فإن التكلفة ستكون مرتفعة للغاية لمدد تتراوح ما بين 20 و30 عاماً فيجب ان يكون هناك آلية أخري لتفعيل النظام بسعر أقل في العوائد حتي يقل عبء التمويل الضخم ويعمل علي اقبال المقترض علي المنتج.

و من المؤكد ان هذا النظام لو طبق في مصر سيكون لـه النجـاح وفقـاً للقواعـد والأسـس التي يسير عليها النهج الانجليـزي النـاجح فقبـل إنشـاء هـذه الشركـات لابـد مـن دراسـة السوق العقاري جيداً ووضـع الامكانيـات اللازمـة لبـدء هـذه الشركـات ان هـذا القـانون التمويلي الجديد يستخدم جميع الطبقات في المجتمع كل حسب مقدرته ومع الفـارق في التنوع الخاص بالوحدات السـكنية وفي قيمـة الأقسـاط التـي تتناسـب مـع قيمـة القـرض الممنوح للعميل وفقاً لحالته ومقدرته علي السداد.

و في تلك الحالة فانه عند إنشاء هـذه الشركـات التمويليـة الخاضـعة للبنـوك فلابـد و أن يكون هناك انضباط وحق مكفول للبنـوك حتـي نحـافظ عـلي الاقتصـاد الـوطني ويكـون للبنك حقه المضمون ولشركة التمويل حقها المضمون وفقاً لتفعيل سـلطة الضـبطية التـي تكفل للبنك حق السيطرة وأخذ العين (الوحدة السكنية والإدارية التجارية) في حالة عـدم التزام العميل بالدفع، ويكون التطبيق عمليا وفعليا ورادعـا بحيـث لا يوجـد مجـال آخـر للعميل يكون متحكماً في استطاعته للهروب من تلك القوانين والقواعد.

أن السوق العقاري سيشهد انتعاشة كبيرة مؤكدة مع سريـان قـانون التمويـل العقـاري وخروجـه لحيـز التنفيـذ مـما سـوف يحـل ازمـة خانقـة للوحـدات السكنية المتواجدة بوفر وبكميات كبيرة في أوساط القاهرة واطرافهـا وبالمـدن الجديدة، وهذا الانتعاش سيستقطب شركات المقاولات والبناء والتشـييد عـلي

المزيد من بناء الوحدات السكنية طالما كانت عمليات الدفع مستمرة وكان السوق به دوران رأس المال متاح.

كما ان قانون التمويل العقاري سيتيح لعملاء البنوك المتعثرين من قبل أعوام علي سداد المديونيات من خلال تلقيهم الأموال التي سيبيعون بها وحداتهم السكنية الراكدة والتي ستعمل علي دفع الممولين الجدد لهذه الأموال وتكون عملية دوران رأس المال متوافرة بالسوق العقاري حيث ان قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية سيؤدي إلي تحريك السوق العقاري وسيحقق انجازاً كبيراً لم نشهده من عدة أعوام سواء بالنسبة للوحدات السكنية الراكدة أو للأموال المجمدة والمعطلة بالسوق.

إن قانون التمويل العقاري لابد وان يشجع البنوك علي تمويل العقارات ويوجد جهات تمويلية اخري بخلاف البنوك مثل شركات التأجير التمويلي لذلك فانة من المفترض ان يتم السماح بدخول جهات استثمارية أجنبية تعمل علي ضخ أموالها بالسوق العقاري المصري برغم اننا نعلم انها تحصل علي فائدة أقل من الفائدة المطروحة بالخارج والتي تصل إلي14% و18% لذا فلابد من تسهيل اجراءات دخول هذه الشركات من باب الاستفادة في عمليات التمويل للعقارات.

ان افضل ما جاء في قانون التمويل العقاري بمساعدة أصحاب العقارات هو أسلوب التوريق وإعادة دوران رأس المال المعطل.. والذي من شأنه ان يعمل علي تحريك السوق العقاري الراكد، وان هذا الاسلوب يتبع في كثير

من بلدان العالم المتقدم فهو ليس اختراعا حديثا وليس له مخاطر مرتفعة لانه طبـق وتـم العمل به في تلك البلدان .

ان الدولة عليها الان ان تزيد من أموالها عـن طريـق السـماح بتخفـيض رسـوم التسـجيل للعقـارات والوحـدات السـكنية المملكـة وتمنـع اسـتغلال المـوظفين بـإدارات التراخـيص والتسجيل من اللعب علي المكشوف مع اصحاب الوحدات السكنية والعقارات من اجـل حفنة من المال تضيع علي الدولة ملايين الجنيهات.. فعـن طريـق تحسـين اوضـاع هـؤلاء الموظفين واختيار أنسب العاملين في هذا المجال سـوف تجنـي هـذه الادارات مزيـدا مـن الأموال كما انه سوف لا يكون عائداً للمستثمرين الذين يفـدون إلي مصر ويبحثـون عـن تراخيص في أقرب وأقل وقت ولانريد ان تقابلهم تلـك الوجـوه حتـي لا يهـرب المسـتثمر بأمواله للخارج مرة أخري.

أن حالة الركود التي نراها الآن بالسوق العقاري والذي استمر لمدة سنوات سـببه التقليـد وظاهرة التكرار للوحدات السكنية والبحث عن الربح بدون هدف تخطيطي أو تفكـير في مشروع عقاري يفيد الطلب بالاضافة إلي زيادة المعروض من المشـاريع السـكنية وهبـوط الجودة وارتفاع الأسعار.

و من منطلق ما سبق فان حالة الكساد التي يمـر بهـا السـوق العقـاري الآن هـي ظـاهرة صحية حيث انها ستؤدي إلي خروج غير المتخصصين الذين دخلوا السوق العقاري وفشـلوا فيه وايجاد منافسة قوية بين المتخصصين في العقارات والذي يعمل علي زيـادة الجـودة في الاداء والمعروض من العقارات وسوف يعود السوق إلي الانتعاش مرة أخري

موجز لاهم بنود مشروع اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري

انتهت وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية من إعداد مشروع اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم148 لسنة2001، و يتضمن مشروع القانون ثمانية أبواب و60 مادة تتناول ضمانات التمويل وعمل الوساطة وخبراء التقويم وأعمال الخبرة والوساطة والوكالة وكيفية التنفيذ علي العقار وقيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق وعمليات التصرف والتأجير والتعجيل بالوفاء.

و يسمح مشروع اللائحة للجهات التي ترغب في إضافة مشروعات بناء مساكن تباع لذوي الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقررها القانون في هذا الخصوص التقدم بطلب إلي صندوق التمويل العقاري مصحوبا بدراسات وافية عن المشروع المقترح إقامته تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها.

ويتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص بناء مساكن لذوي الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقاري إلي صندوق التمويل العقاري ويتولي الصندوق الوفاء للجهة الإدارية المختصة بنصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق ويسترد الصندوق ما وفاه علي هذا الوجه.

وتحدد اللائحة ذوي الدخول المنخفضة كل شخص لا يتجاوز مجموع دخله السنوي 6 آلاف جنيه أو لا يتجاوز مجموع دخله وزوجه وأولاده القصر تسعة آلاف جنيه في السنة واشترطت اللائحة أيضا أن تكون الأولوية في

توفير التمويل للحصول علي مسكن للمستثمر الأقل دخلا وعند تساوي الدخل يفضل المستثمر الذي تكون أسرته أكثر عددا.

وبالنسبة للتنفيذ علي العقار لم تسمح اللائحة للممول بالبدء في إجراءات التنفيذ علي العقار إلا بعد إنذار المستثمر علي يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال علي أن يتضمن الإنذار تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف، وبيان بالأقساط واجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يرتضيه الممول وتعيين كل موطن مختار للممول، والتنبيه علي المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه سقوط آجال باقي الأقساط المتبقية وفقا لاتفاق التمويل العقاري وتحديد المدة التي يلزم علي المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان علي ألا تقل عن60 يوما من تاريخ الإنذار.

وخصص مشروع اللائحة الباب الخامس بالكامل لتنظيم عمل شركات التمويل العقاري حيث اشترط ان تتخذ هذه الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل الشركة المساهمة المصرية وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن20 مليون جنيه علي ألا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن النصف.

وتلتزم الشركات المرخص لها وفقا لمشروع القانون أن تقوم بتقويم أصول الشركة وفقا لما نصت عليه معايير المحاسبة المصرية، وأن تكون نسبة كفاية رأس المال 20 مرة حجم محفظة الأقراض، وألا تقل نسبة الأصول

المتداولة بها الي خصومها المتداولة عن5%، وأن تقدم القوائم الماليـة إلي الهيئـة كـل ثلاثـة أشهر.

ويحظر مشروع اللائحة علي خبراء التقويم تحديد قيمة العقارات اذا كانت مملوكة لـه او لأي من اقاربه حتي الدرجة الرابعة لأحـد مـن تابعيـه او شركائـه أو مـن ينـوب عـنهم أو كانت تربطه بأحد أطراف التمويل العقاري علاقة مباشرة أو غير مباشرة كما يحظـر عليـه شراء عقار قام بتقويمه.

و فيما يلي عرض تفصيلي لاهم بنود مشروع اللائحة التنفيذية للقانون :-

حددت اللائحة مجالات التمويل العقاري بأنها لاغراض شراء او بناء او تـرميم او تحسـين المساكن والوحدات الادارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشـاط التجـاري وتكون مزاولة نشاط التمويـل العقـاري وفقـا لمعـايير اهمهـا ان تـتم اجـراءات التمويـل بوضوح وشفافية بما يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقـه والتزاماتـه عـلي نحـو صريـح ومحدد .

ولايجوز التمويل بأكثر من 90% من قيمة العقار ..وتحدد قيمة العقار لاغـراض التمويـل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة اسماؤهم لدي الهيئة العامة لشئون التمويـل العقـاري بشرط الا يكون من العاملين لدي الممول او المستثمر.

وعلي الجهات التي ترغب في اقامة مشروعات بنـاء مسـاكن تبـاع لـذوي الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقررها القـانون في هذا الخصوص التقدم بطلب الي صندوق التمويـل العقـاري مصـحوبا

بدراسات وافية عن المشروع المقترح اقامته تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لاثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع.

ويبرم الصندوق اتفاقا مع صاحب المشروع ومن يقبل تمويله من المستثمرين يتناول جميع الاحكام المنظمة لاقامة المشروع واسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها.

ويتم تسليم اراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن لذوي الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقاري الي صندوق التمويل العقاري ويتولي الصندوق الوفاء للجهة الادارية المختصة بنصف تكلفة تزويد تلك الاراضي بالمرافق .ويسترد الصندوق ما وفاه عن هذا الوجه وذلك بموجب الاتفاق السابق الاشارة اليه.

وحددت اللائحة المقصود بذوي الدخول المنخفضة حيث نصت علي انه' كل شخص لا يتجاوز مجموع دخله السنوي ستة آلاف جنيه او لايتجاوز مجموع دخله وزوجه واولاده القصر تسعة الاف جنيه في السنة' .

وتكون الاولوية في توفير التمويل للحصول علي مسكن للمستثمر الاقل دخلا .وعند تساوي الدخل يفضل المستثمر الذي تكون اسرته اكثر عددا.

التصرف في العقار

وحول الاجراءات الخاصة بالتصرف في العقار الضامن للتمويل العقاري او تأجيره جاء باللائحة انه علي المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن للتمويل العقاري او تأجيره او في تمكين غير من الانفراد بشغله ان يحصل علي موافقة الممول الكتابية علي ذلك بناء علي طلب مكتوب يوجه

اليه قبل الموعد المحدد للتصرف او الايجار او الشغل بفترة لاتقل عن 30 يوما.

ويجب ان يرفق بالطلب المشار اليه في حالة التصرف اقرار من المتصرف اليه بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل ويجوز للممول ان يشترط علي المستثمر تقديم اقرار بتضامنه مع المتصرف اليه في الوفاء بتلك الالتزامات.

ويجوز للممول في حالة الايجار او شغل العقار ان يشترط علي المستثمر تقديم اقرار بحوالة حقه في اجرة العقار او مقابل الشغل الي الممول وباعلان المستأجر او الشاغل بالحوالة وذلك وفاء لمستحقات الممول لدي المستثمر وفقا لاتفاق التمويل العقاري.

إجراءات التنفيذ

وبالنسبة لاجراءات التنفيذ علي العقار نصت اللائحة علي انه لايجوز للممول البدء في اجراءات التنفيذ علي العقار الا بعد انذار المستثمر علي يد محضر بالوفاء او بتقديم ضمان كاف بحسب الاحوال علي ان يتضمن الانذار تحديد المدة التي يلزم علي المستثمر خلالها الوفاء او تقديم الضمان علي الاتقل عن 60 يوما من تاريخ الانذار.

ويعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة اجراءات بيع العقار وكيلا عقاريا لمباشرة اجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة اسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لهذا الغرض علي الا تكون له مصلحة مباشرة مع الممول او المستثمر.

ويحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة اسماؤهم لدي هيئة التمويل العقاري الثمن الاساسي للعقار محل التنفيذ بناء علي طلب الوكيل العقاري علي ان يتم التقييم وفقا لقيمة العقار عند شرائه والسعر الحقيقي الذي تم التعامل به علي عقارات مماثلة في ذات المنطقة او في منطقة مشابهة والتعديلات التي طرأت علي العقار بعد شرائه واثر معدلات التضخم علي سوق العقارات.

شركات التمويل العقاري

وحول شركات التمويل العقاري نصت اللائحة علي انه يجب ان تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل الشركة المساهمة والا يقل رأسمالها المصدر عن 20 مليون جنيه والايقل المدفوع منه عند التأسيس عن النصف .ويكون رسم الترخيص 5 آلاف جنيه للشركات التي لا يتجاوز رأسمالها 50 مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التي يتجاوز رأسمالها هذا الحد.

وتقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل تعده هيئة التمويل العقاري لهذا الغرض ويتضمن بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها واسماء اعضاء مجلس ادارتها ومديريها ومراقبي حساباتها.

وعلي الشركة المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري ان تقدم الي هيئة التمويل العقاري خلال 3 اشهر من نهاية سنتها المالية قوائمها المالية معتمدة من مراقبي الحسابات.

ضمانات التمويل

وحول ضمانات التمويل العقاري نصت اللائحة علي انه علي المستثمر منخفض الدخل الراغب في الحصول علي دعم لتمويل عقاري ان يتقدم بطلب بذلك الي احد مكاتب صندوق التمويل العقاري علي ان يرفق به وصف للعقار وموقعه وخطاب من بائع العقار بالموافقة علي البيع وشهادة من احد خبراء تقييم العقارات باقرار الثمن المعروض وشهادة من جهة العمل بالدخل السنوي للمستثمر.

ويقوم الصندوق بدراسة طلب دعم التمويل واخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال 30 يوما من تقديمه ويجب ان يتضمن القرار في حالة الموافقة تحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق وموعد واجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز 15 يوما من تاريخ قبول الطلب .ويقوم الصندوق بضمان الوفاء باقساط التمويل العقاري الذي يثبت تعثر المستثمر في الوفاء بها لاسباب عارضة ..وذلك بما لا يجاوز ثلاثة اقساط . ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة الي المستثمر الواحد الا كل خمس سنوات.

واذا اشترط الممول علي المستثمر ان يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه المستحقة وفقا لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة او العجز تعين ان يكون ذلك لدي شركة تأمين مصرية أن السوق العقارية سوف تشهد تحسنا ملموسا في حركة البيع والشراء للوحدات السكنية والأراضي عقب بدء العمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون

التمويل العقاري المقرر صدورها خلال الأيام القليلة المقبلة والتي تحقق منظومة متكاملة لجميع المتعاملين في سوق العقارات.

من المؤكد أن قانون التمويل العقاري و لائحتة التنفيذية سيؤدي الي تدعيم محدودي الدخل للشقق مساحة70 مترا فأقل بفائدة 6% علي أن تقوم الدولة بدعم الفرق من سعر الفائدة في حدود 12% وذلك من خلال صندوق التمويل العقاري الذي يتم بحث تدبير مصادره.

و من المؤكد ان نشير ان صدور القانون ولائحتة التنفيذية في هذا التوقيت يرتبط بمتغيرات اخري هامة مثل أنه تم الانتهاء من المسودة النهائية من مشروع قانون البناء الموحد وسيعرض علي مجلس الوزراء لمناقشته تمهيدا لعرضه علي مجلس الشعب خلال دورته المقبلة فبصدور هذا القانون سيتم إلغاء العمل بجميع قوانين الإسكان الحالية وجمعها في قانون واحد ومنها قانون اتحاد الشاغلين وقانون تنظيم المباني والهدم حيث يتم حاليا البحث عن آلية مناسبة للمحافظة علي المباني الأثرية وبما لا يمثل عبئا ماليا علي أصحاب تلك المباني.

كما انه يجري حاليا اعداد الصياغة الاولية لمواد مشروع قانون العلاقة بين المالك والمستأجر و التي لم يتم حتي الآن التوصل الي صيغة نهائية للمشروع بما لا يضر بمصالح الطرفين أو زيادة الأعباء عليهم في ظل الظروف المعيشية الراهنة فمن الضروري انه في حالة التوصل إلي صيغة مبدئية سيتم عرضها علي جميع المستويات السياسية والحزبية نقابات ومنظمات الأعمال وغيرها.

وأكد الوزير عدم العودة الي حالات التصالح بالنسبة للمباني المخالفة في القانون الجديد للبناءكما أنة من الضروري التاكيد علي ان حركة الجمعيات التعاونية للإسكان خرجت عن المسار المحدد لها في تنفيذ مشروعاتها و هو الأمر الذي تطلب حل1800 جمعية خاصة في ضوء أنه يجري الآن تعديل قانون الجمعيات التعاونية للإسكان حيث يقتصر دور الجمعية علي تنفيذ مشروع واحد وبعدها يحل مجلس الادارة تلقائيا.

أهم الملاحظات المتعلقة باللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري :

ان صدور اللائحة التنفيذية لقانون التمويل و الرهن العقاري بلا شك قد ازاح الغموض و اللبس عن العديد من النواحي و الجوانب المنظمة لتطبيق هذا القانون و أوضحت الاطار العام لتفعيلة حيث انها قد حددت العلاقة ما بين الاطراف الثلاثة (المشتري / البائع / جهة التمويل) و لكن اللائحة قد اكدت من خلال تحليلا لة علي صدق انه ليس بالقانون وحدة ينشط سوق العقارات خاصة و ان العديد من الدول التي سبقتنا الي تطبيقة لازالت تعاني من مشكلات في مجال العقارات خاصة و انه سوق يتعلق بدورات اقتصادية كما ان التوريق الذي نص علية القانون سيؤدي الي الإسراع بدورة رأس المال العقارية من ناحية و تنشيط سوق الاوراق المالية من ناحية اخرى .

و علي الرغم من ذلك فقد تضمنت آراء العديد من الخبراء نقاط و ملاحظات علي اللائحة كان اهمها :-

- ان المادة رقم 3 من اللائحة التنفيذية فقرة (و) الخاصة بان اصحاب الدخول غير المنخفضة لايجوز ان يزيد قسط التمويل علي 40%

من مجموع الدخل المستثمر فمن المتوقع ان يؤدي تطبيق المادة علي هذا النحو الي عدم إتاحة فرصة كافية لاصحاب الدخول المحدودة للحصول علي مسكن مناسب حيث ستقتصر علي شريحة معينة من الممكن ان ترتفع في حالة زيادة هذه النسبة من 40% الي 50% خاصة و ان هذه النسبة قد بلغت 35% في دولة يرتفع متوسط نصيب الفرد من الدخل القومي فيها مثل فرنسا .

- و بخصوص المادة رقم (5) و المتعلقة بان يتم تسليم ارض الدولة التي تخصص لبناء مساكن لذوي الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقاري الي صندوق التمويل العقاري علي ان يتولي الصندوق الوفاء بنصف تكلفة تزويد تلك الارض بالمرافق علي ان يسترد الصندوق قيمة ما قام بسدادة بموجب الاتفاقات المبرمة فان ذلك سيترتب علية بالتاكيد انخفاضا كبيرا في تكلفة البناء و بالتالي مستوي تسعير الوحدات السكنية .
- و بخصوص المادة (6) من القانون و التي اقرت ان ذوي الدخول المنخفضة هم من يكون مجموع الدخل السنوي للفرد منهم لا يزيد عن 6 ألاف جنيه و اذا اضيف دخل زوجتة و اولادة القصر فانة لا يزيد عن 9 ألاف جنيه فاننا نري تمشيا مع المتوسط العام لدخل الفرد السنوي في مصر و مع الاخذ في الاعتبار الاسعار المتوقعة للعقارات و معدلات التضخم ان يتم زيادة الدخل السنوي للفرد الي 10 ألاف جنيه و مجموع الدخل السنوي للاسرة الي 14 ألف جنيه سنويا .

- و بالنسبة للمادة رقم (8) فمن الضروري ان يتم الغاء تضامن المستثمر مع المتصرف الية لا ن هذا التضامن من شأنة زيادة عبء المتنازل في حالة ما ان يحصل علي قرض جديد لشراء وحدة جديدة اكبر في المساحة كما انه يتضح من هذه المادة انه في حالة تصرف الشخص المقترض في العين المقترض علي اساسها الي شخص اخر يلزم ان يتقدم بطلب الي الممول من اجل الموافقة علي احلال الشخص الاخر محلة علي ان يلتزم الشخص المتصرف الية بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل.

الا ان الفقرة الثانية اوضحت انه يجوز للممول انه يشترط علي المستثمر تقديم اقرار بتضامنة مع المتصرف الية في الوفاء بتلك الالتزامات و لاشك في ان وجود هذه الفقرة فسوف يلجا اليها الممول بدون ادني شك في ذلك و لذا لا يجب ان تنص هذه الفقرة علي التصريح بتلك الاجازة للممول حيث ان الخبراء يعتقدون ان المستثمر قد آلت التزاماتة بوجب تقديمة لطلب التصرف في العقار طبيعيا الي الشخص المتصرف الية و علي ذلك فان تضامن المستثمر مع المتصرف الية يضع المستثمر في دور لا داعي له و ذلك لان حق الالتزام قد تم نقلة بالفعل .

- بخصوص المادة (10) و المتعلقة بالاجرءات الخاصة بالتصرف و التاجير فنجد انها قد ضيقت علي الممول في امكانية رفض الطلب الذي يتقدم به المستثمر من اجل امكانية التصرف و الايجار فنجد انه من غير

الممكن امكانية رفض الممول للطلب الا للاسباب الواردة و المحددة بالقانون فقط كما ان اللائحة من ناحية اخري قد ضيقت علي الممول في الطرق التي يمكن من خلالها رفض طلب امكانية التصرف و الايجار لهذا فمن الضروري حتي يتم تفعيل القانون السماح ببعض المرونة مع المشكلات التي قد تظهر في هذا الاطار و التي لن تتضح الا عند التطبيق فيجب علي الاقل ان يكون هناك توازن بين الالتزامات و حقوق الممول من اجل الحفاظ علي اموالة و المستثمر ايضا في سبيل الحفاظ علي حرية التصرف في العقار علي قدر المساواة و ذلك حتي لا يشوب القانون اي عيب يجعلة يقع تحت طائلة عدم الدستورية من هذه الناحية .

- تعاني المادة رقم (14) الخاصة بتولي مكتب الشهر العقاري المقدم الية الطلب التحقق من صحة حدود العقار و مواصفاته ووضع المساحة من ان اللائحة قد حددت مهلة زمنية ضئيلة لا تتعدي اسبوعا و هي بالتاكيد مهلة غير كافية للالتزام بالتطبيق الفعلي و العملي في المواعيد المحددة خاصة و ان مكاتب الشهر العقاري تعاني من ضغوط زائدة في العمل مما يعني ضرور حدوث مماطلات و تعقيدات ادارية من الجهات الرسمية في ضوء ان الشهر العقاري سيستعين بهيئة المساحة للقيام باعمال تحديد حدود العقار ثم اخطار مصلحة الشهر العقاري بالنتيجة .

- اما المادة 16 فقرة (د) و التي نصت علي ضرورة التزام الممول بتحصيل الاقساط التي تمت حوالتها بصفتة نائبا عن المحال له مقابل عمولة

تحصيل متفق عليها بين الطرفين و اغفلت او لم تتطرق الي الوضع في حالة التعثر او الاخفاق بمعني اخر ما هو دور الممول الراهن في حالة الاخفاق تجاة الممول اليهم حقوق الرهن اذن لابد ان تشمل المادة توضيحا في حالة الالتزام و كذا في حالة الاخفاق عن السداد .

- اما بالنسبة للمادة 37 فقرة (ج) و المتعلقة بتحديد الا تقل نسبة الاصول المتداولة بها الي خصومها المتداولة عن 25% فمن الضروري في ضوء معايير المحاسبة المصرية والوضع الاقتصادي العام حاليا ان يتم زيادة هذه النسبة بحيث لا تقل عن 50% مع الابقاء علي الفقرة (ب) كما هي بحيث تكون نسبة كفاية راس المال 20 مرة حجم محفظة الاقراض .

- المادة 24 المتعلقة بتقدير اتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ علي الا تزيد علي 3% من القيمة التي رسا بها المزاد وفقا لما بذلة الوكيل من جهد لانجاز اجرءات البيع و الوقت الذي استغرقتة تلك الاجراءات يقترح العديد من الخبراء عمل جدول تصاعدي علي حسب قيمة الوحدة بحيث تقل النسبة كلما ارتفع ثمن الوحدة و تزيد النسبة كلما انخفض الثمن .

- من الضروري ان يتم اضافة نص صريح بمواد اللائحة التنفيذية تتعلق بضرورة تيسير الاقراض للافراد دون الاخلال بمواد القانون و نصوصة و ذلك من خلال مرونة القواعد و بساطتها دون الاخلال بمواد القانون كذلك من الضروري ان تنص اللائحة علي اخضاع شركات التمويل

العقاري بجهة رقابية حتي لا يترتب علي عدم وجود رقابة الي حـدوث تحكـم و احتكـاري سوقي جديد .

- ضرورة وضع قواعد جديدة خاصة بالتنفيذ علي العقارات المرهونة و ذلـك حتـي يتماشي قانون الاقراض العقاري الجديد مع طرح امكانيـة اللجـواء الي القضـاء المسـتعجل من اجل استرداد العقار من المقترض في حالة عدم التزامة بالوفاء بالقرض .

- ضرورة وضع قواعد محددة و منظمة لعملية تقدير اثمان العقارات المرهونـة الي جانب الالتزام بتحقيق التوازن بين كل من حقوق المقترض و المقرض و عدم الاخلال بحق او واجبات اي اطراف عقد الاقراض العقاري .

- جاءت اللائحـة مـقصرة في وضـع شرح مفصـل للمـواد الخاصـة بالتـامين ضـد مخاطر الوفاء او العجز فقد جاءت اللائحة لتنص علي ماهية الشروط الواجب توافرهـا من اجل قيام شركة التامين بالدفع بدلا من الممول و هو امر طبيعي وواضح في القانون لذا كان يلزم استعراض الامر بصورة اوضح في اللائحـة التنفيذيـة لانـة توضـيح لكيفيـة سداد قيمة الاقساط للممول في حالة العجز او وفاة المستثمر و هي مـن اهـم النقـاط التي يجب ان توضح بشكل اكثر دقة الا ان مـا حـدث بالفعـل هـو ان قصرت اللائحـة في توضيح ماهية التامين في هذه الحالة و كيفية سداد الاقساط و جزاء عدم السـداد و

جزاء عدم سداد اقساط التامين و هل سيتعارض مع التزام المستثمر بسداد اقساط القرض المموول لهذا فقد جاءت المادة 58 من اللائحة ضعيفة.

- بالنسبة لتاسيس شركات التمويل العقاري فقد جاءت اللائحة غير واضحة بالنسبة لنقاط وقف نشاط الشركة او تصفية اصولها او جزء منها او الاندماج مع شركة اخري تعمل في ذات النشاط او غيرة لهذا فمن الضروري توضيح هذه البنود ضمانا لعدم اعطاء فرصا للتلاعب و الاضرار بمصالح المساهمين في شركات التمويل العقاري المزمع انشائها لتحقيق هدف القانون و التي نري ضرورة اخضاعها لرقابة البنك المركزي الي جانب ضرورة ايضاح بعض النقاط المهمة مثل النظام الخاص بصندوق ضمان و دعم التمويل العقاري و كذلك توضيح دور و نظام الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

ملخص نتائج الدراسة :

- يتضح من خلال العرض السابق للدراسة الي عدم وجود مقومات نظام جيد للتمويل العقاري في مصر مثل عدم وجود سوق اولية و سوق ثانوية منظمة لها قواعد تحكمها و جهات تتولي رقابتها كذلك فمن الضروري ايضا تطوير سياسات الاصلاح المؤسسي لسوق التمويل العقاري و هو احد مقومات و عناصر الاصلاح المالي الشامل .
- يضاف الي ذلك ضرورة معالجة الخلل في سوق التمويل العقاري الذي يتمثل في زيادة المعروض من الوحدات السكنية الفاخرة

المرتفعة الاسعار و النقص الشديد في الوحدات الاقتصادية و المتوسطة المستوي حيث تقوم الدولة بمعظمه في حين يقوم القطاع الخاص بجزء محدود منها و باسعار مرتفعة مما يستلزم بالضرورة ان يوجة الجانب الاكبر من الاستثمار العقاري الي الطبقة الوسطي و محدودي الدخل و يثبت ذلك :

1- ان الانفاق الاستثماري علي العقارات خلال التسعينات بلغ نحو 130 مليار جنيه معظمه وجة لوحدات سكنية و تجارية و ادارية فاخرة جانب رئيسي منها لازال شاغرا .

2- الوحدات الاقتصادية و المتوسطة تتركز في المجتمعات العمرانية الجيدة و معظمها لا يلقي إقبالا لعدم توافر الخدمات الاساسية حيث يصل عدد الوحدات الغير شاغرة من هذا النوع الي مليون وحدة سكنية – مع الاخذ في الاعتبار ان حلجة مصر حتي عام 2010 لا تتعدي 4.5 مليون وحدة سكنية (حوالي 300 ألف وحدة سنويا) .

- اما بالنسبة لباقي إبعاد الأزمة التي يواجهها القطاع حاليا فهي :-

1- الطاقات التشيدية للشركات (عامة / خاصة / افراد / جمعيات) لا تزيد سنويا علي 200 ألف وحدة سكنية .

2- تصل نسبة الربح المحققة من الاسكان الفاخر لنحو 300% سواء بالمدن الجديدة او بالمناطق الساحلية السياحية .

3- تـراخيص الأحيـاء و تـراخيص البنـاء المتوسـط و الاقتصـادي تأخـذ شـهورا بـل و سنوات مما يجمد رؤوس الأموال و يبعد فرص استثمارية متعددة .

4- اختفاء التاجير للوحدات السكنية الجديدة مع اختفاء المسـتثمر العقـاري الـذي يجيد التعامل مع هذا النوع من الاستثمارات .

- و يمكن حصر أسباب مشكلة الإسكان في مصر حاليا بثمانية مشكلات رئيسية :-

1- قيام الشركات القابضـة ببيـع الاصـول العقاريـة لـدي شركاتهـا المتعـثرة في إطـار برنامج الخصخصة .

2- تطـوير سـوق المـال و تنشـيطة دفـع جانـب مـن الاسـتثمارات الي البورصـة و المضاربة مما ترتب علية بيع أصول عقارية لتسييل قيمتها مما ترتـب عليـة زيـادة حجـم المعروض من ناحية و ارتفاع أسعارها من ناحية اخري .

3- عقب انهيار البورصة تكالبت شركات الاستثمار علي الاستثمار العقـاري الفاخر (بناء علي تقدير المركز المصري للدراسات الاقتصـادية فقـد شـاركت 88 شركة اوراق مالية في دخول السوق العقاري) فزاد المعروض استجابة للمضاربة و ليس للاحتفاظ (50% مـن الوحـدات) مـما ترتـب عليـة وجـود طلـب غـير

فعال قابلة عرض دون دراسة و مع ارتفاع الاسعار و نقص السيولة نقص الطلب علي المباني الفاخرة بشدة .

4- التنازل عن الاراضي في المدن الجديدة بصورة عشوائية و مقابل رسوم غير منظمة بصورة فعالة شجع علي المضاربة و ارتفاع اسعار الاراضي و من ثم ارتفاع اسعار الوحدات السكنية .

5- نقص التمويل طويل الاجل المتاح لعمليات الاقراض العقاري للاسكان الاقتصادي و المتوسط بوجه خاص حيث تمول البنوك الاسكان الفاخر و فوق المتوسط فقط و من ثم تبني الشركات و تأخذ حصتها و تترك العملاء للبنوك مما ادي للأحجام عن وجود مستثمرين في الوحدات الاقتصادية.

6- عدم وجود نظم فعالة لتشجيع المستثمرين الصغار علي الاستثمار في المدن الجديدة و التجمعات حول القاهرة في الاسكان الاقتصادي و المتوسط .

7- قيام شركات الاسكان بشراء الاراضي بمساحات كبيرة بغرض البناء لكي تبيعها مرة اخري و باسعار مغالى فيها (يصل سعر المتر الي ما يزيد عن 2000 جنيه مقابل 10 جنيه كقيمة دفترية) .

8- ازمة الكساد العالمي مع انخفاض اسعار العديد من العملات ادي الي حدوث اغراق سلعي في السوق المصرية و هروب رجال الاعمال الي السوق العقاري .

- و من هذا المنطلق فان قانون الرهن العقاري لن يكفي وحدة لحل مشكلة الاسكان في مصر فدرجة فاعلية القانون و سرعة الاستفادة منه ستعتمد علي عوامل اخري اهمها :

1- سرعة اصدار اللائحة التنفيذية .

2- مدي سرعة تنظيم شركات التوريق (4% من حجم التداول في مصر سندات مقابل 40% : 60% في الاسواق العالمية) .

3- تكاليف الخدمات الاخري المساعدة بالاضافة الي تبسيط التعاملات مع الهيئات الادارية و سرعة حل المشكلات .

- و من منطلق هذه النقاط فاننا نتقترح لزيادة معدل الاستفادة بالقانون ما يلي:-

1- قيام الدولة بخلق اليات لخفض التكاليف عن كاهل المقترض محدود و متوسط الدخل .

2- سرعة سداد ما علي الدولة لشركات التشييد من ديون لضخ سيولة بالسوق .

3- ادخال القطاع الخاص في مشروعات البناء للمدارس و المستشفيات بنظام B.O.T او بنظام الايجار الحكومي و ذلك في المدن الجديدة حيث فائض وحدات الاسكان.

4- الاسراع في انشاء صندوق تامين علي الودائع لدي البنوك يتم استثمار امواله في هذه الاوراق المالية و هذا يتطلب اعادة النظر

في نسبة الاحتياطي الالزامي علي الودائع البنكية لكل بنك و تحديد كردونات المدن و القري.

5- وقف تراخيص البناء فوق المتوسط و الفاخر للشركات المستفيدة من القانون لفترة لا تقل عن 5 سنوات مع الزامها بتوجية استثماراتها الي الاسكان الاقتصادي و المتوسط .

- و من هنا فلابد من الاسراع بعملية اصدار و تطبيق القانون خاصة و انه من غير المنتظر ان يحل القانون في مرحلتة الاولي معظم مشاكل القطاع نظرا لتدني متوسط دخل الفرد و التي لن تمكنهم من سداد مقدمات تملك الوحدات كما انه من الضروري ان ينص القانون صراحة علي انه موجة للوحدات السكنية دون غيرها من الوحدات التجارية او الادارية علي الاقل بصورة غير موسعة .

- و قد تضمنت اراء الخبراء في هذا الشأن ضرورة تفعيل دور شركات التامين و وزارة الاوقاف في تنفيذ القانون بالاضافة لخفض اسعار الاراضي التي تقدمها الدولة علي ان يتم الاتفاق علي ان تتضمن اي مشروعات اسكان نسبة محددة للاسكان المتوسط و لمحدودي الدخل.

- و قد قدرت توقعات الخبراء ان تمويل بناء 80.000 وحدة سكنية خلال العام الاول لتطبيق القانون يتطلب تقديم تسهيلات مصرفية و حكومية تتراوح ما بين 5 : 7 مليار جنيه و هو رقم

مقبول في ضوء هيكل الاقراض العام للبنوك خاصة اذا تدخلت الدولة بمنح تيسيرات لتمويل الوحدات السكنية الاقتصادية و يمكن تدبير الموارد اللازمة لهذا الغرض من خلال عدة بدائل كالضرائب و الحد من الدعم المباشر و غير المباشر الذي تستفيد منه قطاعات قادرة و توجيهه لمصلحة محدودي الدخل في قطاع الاسكان .

مشكلات اخري قد تواجه القانون بعد دخوله لحيز التنفيذ :

من الجائز حصر المشكلات التي ستواجة القانون بعد دخولة حيز التنفيذ في 4 نقاط هي : مشاكل التنفيذ علي العقار في حالة التعثر – اعتبار عقد القرض سندا تنفيذيا – اسناد بيع العقار الي الوكيل العقاري – التنفيذ بكل مبلغ القرض .

و يعتبر القانون منذ بدء تطبيقة في نطاق مشكلات تتعلق بانه يواجة مشكلات تنفيذ علي العقار لانة خرج علي القواعد العامة حيث قرر وقوع الحجز بناء علي قرار من قاضي التنفيذ رغم ان الحجز في الامور العادية يوقع بتسجيل تنبية نزع الملكية و تطلب القانون بعد صدور امر القاضي بالحجز تسجيل هذا الامر و من ثم تظهر صعوبة في تحديد اللحظة التي يعتبر فيها العقار محجوزا علية هل هي تاريخ الامر الصادر من القاضي ام تاريخ تسجيل هذا الامر ؟؟؟ .

و من الناحية العملية فان لهذا الامر اهمية كبيرة جدا حيث انه اذا اعتبر العقار محجوزا علية من تاريخ تسجيل الامر فان ذلك يعني ان تكون كل

التصرفات التي يقوم بها المدين نافذه في حق الحاجز و اذا قيل بالعكس فان امـر القـاضي بالحجز يكون عديم الفائدة .

و النقطة الثانية تتعلق بان مشروع القانون يسمح باعتبار عقد القرض سندا تنفيذيا رغـم انه عقد عرفي و ينبغي ان يكون عقد القرض عقدا رسميا يـتم بمكتـب التنسـيق العقـاري التابع لوزارة العدل حتي يكون محررا موثقا و بالتالي سندا تنفيذي.

اما النقطة الثالثة فهي ان القانون لم يسند بيع العقار المحجوز عليـة الي قـاضي التنفيـذ و انما لمن اسماة بالوكيل العقاري و هي مهمة غامضة لان الذي يبيع العقار ليس وكيلا عـن احد و هذه مهنة مستحدثة ليس لها تنظيم الا ما يصدر في اللائحة التنفيذية لذلك يجـب ان يتوحد تاريخ نفاذ القانون مع تاريخ صدور اللائحة التنفيذية اما نفاذ القانون و تعليق كثير من الامور علي صدور اللائحة .. فانة يجد فراغا تشريعيا لـبعض الامـور المهمـة منهـا عدم تنظيم مهنة الوكيل الذي يتولي بيع العقار المحجوز علية و اخـيرا فـان التنفيـذ بكـل مبلغ القرض رغم دفع اجزاء منه يتعارض مع القانون و يلقي شبهة من عـدم الدسـتورية لخضوع التنفيذ علي العقار لاكثر من نظام قانوني دون وجود فرق بين الدائن و المدين او طبيعة الدين.

المصدر: شركة يونيفرسال لتداول الأوراق المالية

وثيقة برنامج البنك الدولي للإنشاء والتعمير

بشأن القرض الخاص بسياسة تطوير برنامج التمويل العقاري المقترح

المقدم إلى جمهورية مصر العربية

1- مقدمة

1- وضع مجلس الوزراء ذو النزعة الإصلاحية والذي تولى مهام منصبه في يوليو 2004 جدول أعمال رئيسي لإصلاح الاقتصاد الكلي والإصلاحات الهيكلية. وقد تمثل أحد المكونات الأساسية لبرنامج الإصلاح الشامل في تطوير سوق التمويل العقاري ومشاركة القطاع الخاص في توفير المساكن إلى الفئات ذات الدخل المنخفض والمتوسط. ويشهد سوق التمويل العقاري، رغم صغر حجمه، توسعا هائلا؛ وقد نجحت شركات الإسكان والتنمية الخاصة في اقتحام سوق إسكان ذوي الدخل المتوسط وأثبتت أنها تستطيع تقديم الخدمة إلى تلك الفئة بأسلوب أكثر فاعلية في التكلفة من أسلوب الكيانات الحكومية. ومع ذلك، يوجد فصل بين نظام دعم برنامج الإسكان القومي القائم على العرض والسائد حاليا، والذي يعد بمثابة برنامج الإسكان القومي الرئيسي للفترة من 2005 إلى 2011 وبين قطاع التمويل العقاري والتنمية الخاص. وفي ظل الظروف الحالية للسوق، تواجه فئة الدخل المستهدف صعوبة أكبر في الوصول إلى خيارات الإسكان الجديدة التي يوفرها القطاع الخاص بمقتضى برنامج الإسكان القومي؛ وقد وصل الدعم على برامج الملكية والتأجير إلى معدلات مرتفعة للغاية وغير مستدامة

بصورة واضحة. وفي ذات الوقت، توجد أدلة على عدم وصول ذلك الدعم إلى الجمهور المستهدف.

2- في ذلك السياق، تعمل الحكومة منذ أوائل عام 2008 على تصميم برنامج جديد للتمويل العقاري تقدم من خلاله برنامج دعم قائم على الطلب يتسم بالشفافية والكفاءة إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط ويمكن ربطه بفاعلية بالإقراض العقاري القائم على السوق. وسوف يبدأ البرنامج الجديد تدريجيا اعتبارا من عام 2009 ويصل إلى مدى مماثل للبرامج الحالية التابعة لبرنامج الإسكان القومي بحلول عام 2012. وسوف تصبح البرامج الخاصة بالأسر ذات الدخل الأقل، والتي تكون غير مؤهلة للإقراض العقاري، مكملة لبرنامج التمويل العقاري. وفي 24 أبريل 2008، طلب كل من وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة الحصول على دعم البنك الدولي في تصميم وتنفيذ برنامج التمويل العقاري كي يتم إدارته من قبل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

3- يظل قطاع الإسكان ضمن أولويات الحكومة المصرية. ويعتبر المسكن بمثابة المؤشر الأكثر وضوحا للرفاهية الاجتماعية ويعد هاما من الناحية السياسية للحكومات لضمان توفير معايير سكن ملائمة لأغلبية السكان. وبالإضافة إلى ذلك، يمثل الإسكان عنصرا رئيسيا من عناصر الإقتصاد[1] ويحظى بتأثير مضاعف قوي. وهناك فجوة دائمة في مصر بين الدخل

[1] يبلغ في المعتاد أكثر من 20 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي.

وتكلفة المسكن الجديد، حتى على مستوى فئات الدخل المتوسط.[2] وهناك حاجة إلى نحو 175000 إلى 200000 وحدة سكنية جديدة سنويا لمواكبة احتياجات الأسر التي يتم تكوينها؛ ومع ذلك، يستطيع حوالي 10 إلى 20 بالمائة فقط من فئات الدخل الحصول على مسكن بالقطاع الرسمي.[3]

4- يهدف البرنامج الجديد إلى التوسع في سوق التمويل العقاري السكني وزيادة إمكانية حصول الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط على قروض التمويل العقاري من أجل تحسين قدرتها على حيازة المسكن. ويركز البرنامج على الفئات التي تمثل 75 بالمائة إلى 45 بالمائة من توزيع الدخل بالمناطق الحضرية؛ ويتمثل الهدف في تحويل معظم الدعم تدريجيا إلى الفئات ذات الدخل الأقل. وسوف يشمل البرنامج المساكن الجديدة والقائمة والمناطق الحضرية الجديدة والقديمة من أجل تقديم مجموعة أشمل من خيارات وأسعار المساكن. وسوف تستفيد الأسر ذات الدخل الأقل، ضمن نسبة الـ 45 بالمائة ممن لا يستطيعون الحصول على قروض التمويل العقاري، من برامج الإسكان منخفضة القيمة الإيجارية وبرامج "البنية الأساسية فقط" التي يتم تخطيطها لنفس الفترة.

[2] يرجع ذلك بصفة رئيسية إلى ارتفاع معايير التخطيط والتقسيم الفرعي للمساكن الجديدة والافتقار إلى سوق إعادة بيع المساكن القائمة. وفي ذات الوقت، يكون تكوين الأسرة مرتفعا، نظرا لارتفاع معدلات النمو بالمناطق الحضرية وانخفاض حجم الأسرة.

[3] وفقا لتقديرات وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة (2009).

5- سوف يؤدي ربط البرنامج بقروض التمويل العقاري إلى زيادة الموارد الأساسية للإسكان لدى القطاع الخاص وتحرير الموارد الحكومية المخصصة لإسكان الفئات ذات الدخل الأقل. وسوف يدعم البرنامج سوق المال والموارد الأسرية الخاصة بالإسكان ويخفف من الضغوط التي يتم ممارستها على الحكومة من أجل تقديم الدعم إلى الجزء الأكبر من إسكان الأسر ذات الدخل المتوسط. وسوف يؤدي البرنامج الجديد إلى خفض أعباء الدعم الإجمالي للإسكان والدعم المخصص لكل وحدة على حدة. ويهدف البرنامج أيضا إلى تحسين استهداف وفاعلية الدعم من خلال ربط الدعم بقروض التمويل العقاري التي يتعين على المنتفعين الحصول عليها من أي جهة مقرضة مشاركة بناءً على اختيارهم. وينبغي على الأسر أن تسدد مقدما. ويتم سداد الدعم في المعتاد على مدار سنوات القرض الأولى في صورة مساهمة في مدفوعات التمويل العقاري الشهرية على الحد الأقصى المسموح به للقرض.

6- يتم هيكلة قرض سياسة تطوير برنامج التطوير العقاري المقترح، والذي يشتمل على ثلاثة أقساط بمبلغ 300 مليون دولار أمريكي، بأسلوب يؤدي إلى وضع نظام سياسي وقانوني وتنظيمي قوى للبرنامج وإنشاء المؤسسات اللازمة لتنفيذه ومتابعته وتعديله بحلول موعد صرف القسط الأخير عام 2013. وسوف يتم الحفاظ على الموارد المالية لتمويل مكون الدعم ووضع أنظمة التمويل المستدام الخاصة بعملية الإقراض العقاري من قبل القطاع الخاص، وخاصة شركات التمويل العقاري. وسوف يتم تنفيذ خطط إلغاء

بعض أنواع الدعم القائم على العرض وخفض أنواع الدعم الأخرى وتفعيل نظام تخصيص الأراضي الأكثر تنافسية بما يتماشى مع استراتيجية الحكومة في المناطق الحضرية ووقف أنواع الدعم الخفي التي تقدمها البنوك الحكومية على القروض.

7- تم إقامة شراكة قوية بين البنك والهيئات المصرية على مدار السنوات الماضية من خلال برنامج عمل متكامل للقطاع المالي ينعكس في حوار السياسة الفعال والعمل التحليلي والمساعدة الفنية والعمليات الرئيسية ويركز على تطوير القطاع المالي. ويتولى البنك دعم الحكومة في تنفيذ برنامجها الشامل لإصلاح القطاع المالي منذ عام 2006 من أجل تحقيق نظام مالي سليم ومستقر وفعال. ويتمثل أحد مجالات الأولوية للدعم الذي يقدمه البنك حاليا في تحسين الوساطة المالية والتوصل إلى نظام مالي شامل. ويتولى البنك أيضا دعم تطوير سوق تمويل عقاري يعمل بشكل جيد. وتساهم العملية المقترحة في دعم عمليات الإصلاح وتحقيق المزيد من التطوير في القطاع المالي، والأهم من ذلك، تعزيز الوساطة المالية. وقد قدم البنك أيضا الدعم الفني إلى الحكومة في مجال تقييم الإسكان الحضري وعمليات سوق الأراضي وأوجه القصور في الدعم القائم على العرض ببرنامج الإسكان القومي.

2- السياق القطري

أ- التطورات الاقتصادية الأخيرة

8- قامت الحكومة على مدار السنوات الأربعة الماضية بتنفيذ إصلاحات هيكلية تتضمن تحرير التجارة وتعديل نظام الضرائب بصورة شاملة وإعادة هيكلة القطاع المالي وخصخصة المشروعات والبنوك المملوكة للدولة (انظر المربع رقم 1). وقد أدى ذلك إلى مناخ استثمار أكثر مواتاة وإلى تواجد قوي من قبل القطاع الخاص. وازداد معدل النمو الفعلي للناتج المحلي الإجمالي من 3,5 بالمائة في المتوسط خلال الأعوام المالية 2001-2004 إلى نحو 7 بالمائة فيما بين عامي 2006 و2008، وهو ما يمثل رقما قياسيا مقارنة بالعشرين عاما الماضية (انظر الجدول رقم 1).

9- نجمت الاستجابة القوية للعرض إلى حد كبير عن التوسع في استثمارات القطاع الخاص. فقد ازدادت من 8 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط على مدار الأعوام المالية 2001-2004 إلى 15 بالمائة عام 2008. وازداد الاستثمار الأجنبي المباشر من 0,6 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط على مدار الأعوام المالية 2001-2004 إلى 8,1 بالمائة عام 2008. وقد أدى ذلك إلى زيادة إجمالي الاستثمارات من 17,6 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط على مدار الأعوام المالية 2001-2004 إلى 22,3 بالمائة عام 2008.

المربع رقم 1- الإصلاحات الاقتصادية الأخيرة خارج نطاق القطاع المالي

أطلقت الحكومة برنامجا قويا للإصلاحات الاقتصادية، اعتبارا من عام 2004، وخاصة تلك الإصلاحات التي تدعم الاقتصاد الخاضع للقطاع الخاص.

1- تحرير التجارة. قامت الحكومة المصرية خلال العام المالي 2005 بخفض المتوسط المرجح لمعدل التعريفة من 14,6 بالمائة إلى 9,1 بالمائة وتخفيض عدد فئات التعريفة إلى 6 فئات فقط بدلا من 27 فئة وإلغاء رسوم الخدمات غير المتوافقة لاتفاقية الجات وإلغاء رسوم الاستيراد. وتبع ذلك مرحلتان اخرتان لخفض التعريفة (خلال العام المالي 2006 وفي يناير 2007)، بما يؤدي إلى انخفاض المتوسط المرجع لمعدل التعريفة إلى 6,9 بالمائة.

2- الإصلاحات الضريبية. استحدثت الحكومة المصرية قانون جديد للضريبة على الدخل في يوليو 2005. وقد قام هذا القانون بخفض معدلات الضريبة الشخصية وضريبة الشركات بنحو النصف وإلغاء الثغرات التي ينطوي عليها القانون القديم والحد من التهرب الضريبي والتعجيل بعملية إصلاح نظام إدارة الضرائب، وخاصة في المجالات ذات الصلة بالتحصيل والفحص الضريبي. وتضمنت إصلاحات إدارة الضرائب تحديث إجراءات الضرائب والجمارك ودمج مصلحتي ضريبة الدخل والضريبة على

المبيعات ضمن هيئة ضريبية واحدة وتعميم نظام مكاتب لكبار الممولين والممولين المتوسطين.

3- خفض الدعم على الطاقة. تم خفض الدعم للمرة الأولى عام 2005، وتلى ذلك خفضا آخرا بمعدل أكبر عام 2006، مما أدى إلى ارتفاع أسعار العديد من منتجات الطاقة من 25 إلى 90 بالمائة. وقد أعلن وزير التجارة والصناعة مؤخرا إلغاء دعم الطاقة تدريجيا فيما يتعلق بالمستخدمين الصناعيين على مدار السنوات الثلاثة التالية. ورغم التخطيط لتخصيص 5 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي، إلا أن دعم الطاقة لا يزال مكلفا من الناحية المالية ويؤدي إلى حدوث تشوه في الاقتصاد.

4- تم إعادة تنظيم إدارة النقد والدين من خلال دمج الحسابات الحكومية الرئيسية ضمن حساب خزانة موحد وتسوية الديون الدورية بين الحكومة المركزية وبنك الاستثمار القومي وصناديق التأمين الاجتماعي. وتتضمن خطط إعادة هيكلة نظام المعاشات تأسيس صناديق ضمان اجتماعي إلزامية وطوعية تخضع لجهاز متابعة واحد، بما يوفر نظام ضمان اجتماعي موحد وأكثر شمولا.

5- وضعت الحكومة الإطار المؤسسي للشراكات بين القطاعين العام والخاص. وتم تأسيس وحدة متابعة مركزية في يونيو 2006؛ وسوف يتم مناقشة التشريع الشامل للشراكة بين القطاعين العام والخاص قريبا أمام البرلمان. ويجري الاستعداد لتنفيذ العديد من مشروعات الشراكة بين

القطاعين العام والخاص.

6- سمحت إعادة تنشيط برنامج إدارة الأصول للحكومة ببيع حصصها في عدد من البنوك والشركات. وتضمنت المعاملات الرئيسية الأخيرة بيع الترخيص الثالث لشركات الهاتف المحمول إلى اتحاد شركات تتزعمه شركة اتصالات التي تتخذ من الإمارات العربية المتحدة مقرا لها مقابل 16.7 مليار جنيه مصري (3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي). وتمثلت إحدى المعاملات الكبرى الأخرى في بيع 80 بالمائة من بنك الأسكندرية، أصغر البنوك الأربعة المملوكة للدولة إلى مؤسسة سان بولو IMI مقابل مبلغ أكبر من المتوقع يصل إلى 9,2 مليارجنيه مصري.

7- تحسين مناخ العمل. اتخذت الحكومة المصرية العديد من التدابير لتحسين مناخ العمل، مما أدى إلى حصول الدولة على المركز الأول ضمن تقرير القيام بالأعمال لعام 2009. وتضمنت الإجراءات التي تم اتخاذها خفض الحد الأدنى لرأس المال اللازم إنشاء الشركات وخفض مدة وتكلفة بدء المشروعات وخفض رسوم تسجيل الملكية والحد من البيروقراطية في الحصول على تصاريح البناء. وعلاوة على ذلك، فقد افتتحت مصر مجمعات لتلبية جميع احتياجات التجار في الموانئ المصرية، مما أدى إلى خفض الزمن اللازم للاستيراد بسبعة أيام والزمن اللازم للتصدير بخمسة أيام. وقامت أيضا بتأسيس مكتب جديد خاص للاستعلام الائتماني ييسر على المقترضين الحصول على القروض.

10- جمعت مصر صافي أصول دولية هائل في الفترة من العام المالي 2005 إلى العـام المـالي 2008 نتيجة لعوامل داخلية وخارجية. ففي إطار العوامل الداخليـة، أدى تعـويم الجنيـه المصري في يناير 2003 وما تلى ذلك من انخفاض قيمته إلى زيادة الصادرات المصرية. وقـد تم تيسير التعديل في الأسعار النسبية من خلال الشروع في عملية التعديل المالي. وفي إطار العوامل الخارجية، لعبت شروط تحسين التجارة وتسارع النمو العالمي دورا هاما في زيادة قيمة الصادرات. وقد أدى النمو العالمي المستدام خلال تلك الفترة إلى زيادة حجم الطلب على الخدمات المصرية، وخاصة خدمات السياحة والمواصلات التي يتم توفيرها عن طريق قناة السويس. وقد أدى ارتفاع أسعار البترول والنمو المتزايد في البلدان المجـاورة أيضـا إلى زيادة تحويلات العمال، بما يؤدي إلى تدفق العملات الأجنبية إلى الداخل.

11- ومع ذلك، نظرا لارتفاع معدل نمو الواردات مقارنة بالصادرات، فقد ازداد العجز التجاري من متوسط 9,3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال الأعوام الماليـة 2001-2004 إلى 14,4 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي 2008. ونتيجـة للفـائض الكبـير في أرصـدة الخدمات، فقد حقق الحساب الحالي فائضا متناقصا منذ عـام 2004. وبـدءا مـن عـام 2005، احتفظت التدفقات الكبرى الواردة من الاستثمار الأجنبـي المبـاشر – والناجمـة عـن السـيولة الإقليمية الوفيرة – بميزان مدفوعات إيجابي شامل، بلغ نحو 4 بالمائة في المتوسـط مـن النـاتج المحـلي الإجـمالي فـيما بـين عـامي 2005 و2008. وبلـغ إجـمالي الاحتياطيـات الدوليـة 34,7

مليار دولار أمريكي بنهاية يونيو 2008، أي ما يعادل نحـو 6,6 شـهور مـن واردات السـلع والخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج.

12- أدى ارتفاع معدل النمو المسجل حتـى عـام 2008 إلى زيـادة معـدل التضـخم. وفي ذات الوقت، فقد تعرض الاقتصاد لصدمات العرض، مثل أزمة الغذاء العالمية وارتفاع أسعار الوقود العالمية. وقد أدى التوسع في حجم الطلب المحلي والارتفاع الكبير في النمو النقـدي في أعقـاب التدفقات الرأسمالية الكبرى الواردة إلى استمرار هذه الضغوط الناجمـة عـن التضـخم أيضـا. ونتيجة لذلك، وصلت معدلات التضخم في الأسعار المحلية للغذاء، التي تمثل نحو نصف سـلة مؤشر أسعار المستهلكين والمؤشر الإجمالي لأسعار المسـتهلكين، إلى الضـعف اعتبـارا مـن ينـاير 2008. وبلغت ذروتها في أغسطس 2008 حيـنما ارتفـع المـؤشر الإجـمالي لأسـعار المسـتهلكين ومعدلات تضخم أسعار الأغذية إلى 25,6 و35,5 بالمائة على التوالي، وهي أعلى معدلاتها منـذ 19 عاما. ونتيجة لذلك، تم السماح بزيادة سعر الصرف (بنسبة 3,4 بالمائة في الفترة من ينـاير إلى أغسطس 2008) واتسعت تغطية بطاقـات الحصـص التموينيـة إلى حـد كبـير (بنحـو 15 مليون مصري إضافي) وازدادت الأجور الأساسية بالقطاع العام بنسـبة 30% وارتفعـت أسـعار الفائدة الرسمية بـــ275 نقطـة أسـاس فـيما بـين فبرايـر وسـبتمبر 2008، بمـا أدى إلى وصـول معدلات الإيداع والإقراض على أسـاس يـومي إلى 11,5 و13,5 بالمائـة عـلى التـوالي. ولتمويـل الزيـادة في الإنفـاق العـام، أقـرت الحكومـة حزمـة قـدرها 14 مليـار جنيـه في مـايو 2008

تنص على العديد من الإصلاحات الضريبية. ومع بدء انخفاض الأسعار العالمية للسلع، بدأت معدلات التضخم في مصر في التراجع تدريجيا منذ شهر سبتمبر 2008 لتستقر عند معدل 10 بالمائة اعتبارا من مايو 2009.

المربع رقم 2: سوق التمويل العقاري في مصر والأزمة المالية العالمية

لم يعاني القطاع المالي بمصر حتى وقتنا هذا من أي تأثيرات كبيرة مباشرة للأزمة المالية العالمية. ويعد هذا القطاع منعزلا إلى حد كبير عن أسواق المال العالمية نتيجة للافتقار إلى الاقتراض الأجنبي أو التدفقات الرأسمالية المباشرة في القطاع المصرفي. وقد استمرت البنوك في إقراض بعضها البعض وتظل السيولة مناسبة في القطاع المصرفي. ويحظى القطاع المصرفي بمعدل قروض إلى ودائع منخفض نسبيا (أعلى قليلا من 50 بالمائة) بما سوف يحد من انتشار وتفشي تأثير الصدمة الأصلية؛ ومن ثم، يقضي على إمكانية حدوث أي أزمات عامة. وقد كان ذلك نتيجة سياسات الإقراض المتحفظة التي تم وضعها في أعقاب إعادة هيكلة القطاع المصرفي. ولم يتم الإبلاغ حتى وقتنا هذا عن تغير ملحوظ في القروض المتعثرة أو التأخر في سداد قروض التمويل العقاري.

ومع ذلك، لم يكن القطاع العقاري بمنأى عن التأثر بالأزمة العالمية. فقد كان سوق العقارات المصري أحد الضحايا المبكرين، حيث تباطئت المعاملات وانخفضت أسعار العقارات. ويرى المشاركون في السوق أن حجم الطلب لا

يزال هائلا على العقارات وأن المستثمرين والمشترين يتراجعون فقط انتظارا لاستقرار الوضع الاقتصادي. وربما ينجم الارتفاع الوهمي في أسعار العقارات مع ارتفاع حجم الطلب عليها. ويذكر أن أسعار العقارات قد انخفض في الإقليم بنسبة 30% على مدار الشهور القليلة الماضية وأن معاملات التمويل العقاري قد تدنت إلى حد كبير منذ شهر سبتمبر 2008.

ومن المتوقع أن تتباطئ التدفقات النقدية الهائلة الواردة من الخليج، والتي كانت تركز على سوق العقارات، خلال السنوات القادمة، نظرا لأن آفاق الاستثمار تبدو أكثر تشككا. ومع ذلك، لا تزال الشركات العقارية المحلية تضع خطط تنموية طموحة؛ ومن ثم، يكون التأثير الكلي على نطاق عمليات التنمية الجديدة محدودا.

13- رغم ذلك، فقد أدت الأزمة المالية العالمية التي حدثت في أواخر عام 2008 وما تبعها من تراجع اقتصادي شامل إلى تغيير ظروف النمو الخارجية الداعمة التي سادت الفترة من 2005-2008. ولم يتأثر القطاع المصرفي غير المعزز نسبيا تأثيرا كبيرا من جراء الصدمة المالية التي حافظت على الاقتصاد في مأمن بعيدا عن التأثير المباشر للأزمة المالية. ويحظى قطاع النظام المصرفي، الذي يظل يتمتع بالسيولة إلى حد كبير من خلال نسبة قروض إلى ودائع تبلغ 53 بالمائة خلال العام المالي 2008، بتعرض محدود للمؤسسات المالية المضطربة دون التعرض المباشر للمخاطر الناشئة عن الابتكار المالي والمخاطرة غير المحسوبة للمؤسسات المالية في الاقتصاديات المتقدمة. وعلى النقيض من ذلك، فقد عانى قطاع

العقارات من بين قطاعات الاقتصاد من التأثير المباشر لتباطؤ حجم الطلب الخارجي الإجمالي. ففي العام المالي 2009، انخفض معدل النمو الفعلي للناتج المحلي الإجمالي إلى 4,7 بالمائة مقابل 7,2 بالمائة خلال العام المالي 2008. ونتيجة لذلك ارتفع معدل البطالة من 8,4 إلى 9,4 بالمائة. وقد تدهور الحساب الجاري أيضا عقب اتساع فجوة العجز التجاري والانخفاض الضئيل في التحويلات المالية: تأثر الاستثمار الأجنبي المباشر، الذي يمثل قطاعا آخر من القطاعات الهامة لتحقيق العملات الأجنبية، تأثرا سلبيا (انخفض بنسبة 44 بالمائة إلى 3,6 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي 2009). وقد انخفضت الاحتياطيات الدولية الرسمية بنحو 5 مليار دولار أمريكي عام 2009، لتصل إلى 31,3 مليار دولار أمريكي في يونيو عام 2009. وعلاوة على ذلك، انخفضت ودائع العملات الأجنبية للبنك المركزي بالبنوك التجارية بأكثر من 10 مليار دولار أمريكي على مدار نفس الفترة الزمنية. ويؤدي كلا الأمرين إلى تفاقم إجمالي الانخفاض في السيولة الدولية البالغة 15 مليار دولار أمريكي. ومع ذلك، لم يكد سعر الصرف يتغير، حيث انخفضت قيمته بأقل من 5 بالمائة منذ يوليو عام 2008.

14- في محاولة لتخفيف الآثار السلبية للأزمة العالمية، أعلنت الحكومة عن حزمة حوافز مالية قدرها 15,5 مليار جنيه مصري (2,7 مليار دولار أمريكي و1,6 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي) من أجل دعم النمو الاقتصادي خلال العام المالي 2009. وقد تألفت الحزمة من: (1) 10,8

مليار جنيه مصري للإنفاق على الاستثمارات، وخاصة البنية الأساسية و(2) 2,7 مليار جنيه مصري لدعم الصادرات و(3) 2 مليار جنيه مصري لخفض التعريفة على السلع الوسيطة والرأسمالية المستوردة وإلغاء ضريبة المبيعات بصورة مؤقتة على السلع الرأسمالية. وبالإضافة إلى ذلك، خططت الحكومة لإجراء استثمارات قدرها 15 مليار جنيه مصري من خلال الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتوجيهها أيضا نحو مشروعات البنية الأساسية. وتضمنت التدابير الأخرى تجميد أسعار الطاقة المدعمة لمدة عام واحد لدى أصحاب الصناعات القائمة على الطاقة.

15- تمكنت الإصلاحات المالية منذ عام 2005 من خفض العجز العام الشامل بالموازنة الحكومية[4] من 9,2 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي 2006 إلى 7,5 بالمائة خلال العامين الماليين 2007 و2008. وقد استقر العجز المالي الكبير خلال العام المالي 2008 رغم تزايد الإنفاق العام (من 33,4 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي 2007 إلى 34,6 بالمائة خلال العام المالي 2008) كي يستوعب الزيادة في دعم الغذاء والوقود (من 7,4 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في العام الماضي إلى 9,7 بالمائة). ومن ناحية الإيرادات (28 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي)، انخفضت العائدات الضريبية إلى حد قليل خلال العام المالي 2008 (من 15,8 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي إلى

[4] تقدم الحكومة التعريف المتاح الأكثر شمولا للقطاع العام في مصر، ويتضمن قطاع الموازنة (الحكومة المركزية ووحدات الإدارة المحلية والهيئات الخدمية) وبنك الاستثمار القومي وصناديق التأمين الاجتماعي.

15,3 بالمائة). ومن المتوقع خلال العام المالي 2009 أن يؤدي الإنفاق الحكومي المتزايد والإيرادات الضائعة[5]، وفقا لما تم إعلانه في إطار حزمة الحوافز المالية، إلى عجز مالي عام بقطاع الموازنة يبلغ 6,9 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي، وهو نفس معدل العجز خلال العام المالي 2008.

16- رغم انخفاض الدين الأجنبي الإجمالي على مدار سنوات عديدة، حيث وصل إلى 20 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بنهاية العام المالي 2008 ثم 16 بالمائة في مارس 2009[6]، إلا أن صافي الدين المحلي للحكومة قد ازداد بصورة مطردة فيما بين عامي 2002 (44,6 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي) و2006 (53,8 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي) ولكنه انخفض إلى 43,4 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في مارس 2009.[7] وقد كان لتنفيذ سياسة إدارة الدين العام بصورة أفضل الآثار التالية: (1) مد أجل استحقاق الدين العام القابل للتداول من نحو 165 يوما عام 2003 إلى عامين للحد من مخاطر إعادة التمويل و(2) تنشيط تداول سندات الخزانة من خلال مشاركة القطاع العام والمستثمرين الأجانب بصورة أفضل و(3) خلق منحنى عائد سائل للدين المصري المقوم بالجنيه والمصدر بالسوق الدولية و(4) استحداث أدوت أكثر تطورا بسوق المال.

[5] أعلنت الحكومة خفض التعريفة وإلغاء ضريبة المبيعات لمدة عام واحد لمساعدة مستوردي المدخلات الصناعية والسلع الرأسمالية. وتقدر تكلفة هذا الإجراء حوالي 1,7 مليار جنيه مصري.

[6] هذا الرقم مأخوذ عن البنك المركزي المصري.

[7] شرعت وزارة المالية في مارس 2006 في نشر سلسلة جديدة أرقام الدين المحلي تختلف عن الأرقام التي نشرها البنك المركزي المصري. وترجع هذه السلسلة السنوية إلى العام المالي 2001، بينما ترجع البيانات ربع السنوية إلى الربع الأول من العام المالي 2007.

17- نزع سعر الصرف (مقابل الدولار الأمريكي) إلى الارتفاع حتى يونيو 2008 نظرا للتدفقات النقدية الأجنبية الكبيرة؛ وتدخل البنك المركزي المصري في سوق صرف العملات الأجنبية. وبلغت تكاليف التعقيم (التحييد) ما يقرب من 1 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي عام 2007 (صندوق النقد الدولي، 2007)، مما اضطر البنك المركزي المصري إلى السماح بمزيد من المرونة في سعر الصرف، وقد ساعدت تلك السياسة في نجاح برنامج مكافحة التضخم. ومع ذلك، فقد انخفض سعر الصرف بعض الشيء فيما بين سبتمبر 2008 ويوليو 2009 (بنسبة 5 بالمائة) في حافظة الأوراق المالية والتدفقات الرأسمالية الصادرة أيضا. وتتباين المرونة المحدودة في سعر الصرف مع التعديلات التي طرأت على الأسواق الناشئة الأخرى التي تحظى بقواعد السياسة النقدية العاملة ذات الشفافية، مثل البرازيل والمكسيك، حيث ظلت السيولة الدولية للبنك المركزي ثابتة، رغم قيام سعر الصرف بدور الحاجز للتخفيف من حدة الصدمة الدولية. ومع تقدم مصر نحو مرحلة أكثر نضجا في مجال الإدارة النقدية، فمن المتوقع أن يعكس سعر الصرف التفاعل بين قوى السوق بصورة أفضل. ويعد ذلك هاما للغاية، نظرا لأنه من المتوقع أن تنخفض سيولة الصرف الأجنبي في مصر على المدى المتوسط؛ ومن ثم، سوف يخضع وضع السيولة الدولية للبنك المركزي للضغوط. ورغم ملاءمة وضع السيولة الحالية، إلا أن الموارد محدودة والتعديل المستقبلي في وجه الصدمات غير المتوقعة يصبح أكثر

سهولة إذا ما كان سعر الصرف، على غرار أي سعر آخر، يعكس الندرة بصورة أكثر دقة.

الجدول رقم 1: المؤشرات المختارة، العام المالي 2003 إلى العام المالي 2008 وتوقعات البنك الدولي حتى العام المالي 2013

مؤشرات مختارة

	العام المالي 2003	العام المالي 2004	العام المالي 2005	العام المالي 2006	العام المالي 2007	العام المالي 2008	العام المالي 2009*	العام المالي 2010*	العام المالي 2011*	العام المالي 2012*	العام المالي 2013*
المخرجات الناتج المحلي الإجمالي الإسمي وفقا لأسعار السوق (مليار جنيه)	418	485	539	618	745	896	1102	1220	1369	1516	1687
معدل النمو السنوي الفعلي للناتج المحلي الإجمالي	3,2	4,1	4,5	6,8	7,1	7,2	4,7	4,5	5,5	5,5	5,5
الناتج المحلي الإجمالي الإسمي (مليار	80,3	78,8	89,8	107,4	130,4	162,8	199,9	217,1	241,1	264,4	291,4

دولار أمريكي)											
النقود والأسعار											
النسبة المئوية لمعدل نمو النقد وما يعادله	16,9	13,2	13,6	13,5	18,3	15,7	8,9	7,5	7,4	7	6,9
النسبة المئوية لمعدل التضخم في مؤشر أسعار المستهلكين	3,2	4,9	11,4	4,2	11	11,7	16,8	9,7	7,2	6,8	6,3
سعر الصرف الاسمي (متوسط الفترة بالجنية المصري مقابل الدولار)	5,20	6,16	6	5,75	5,71	5,50	5,51	5,62	5,68	5,73	5,79
النسبة المئوية لمؤشر سعر الصرف الفعال الفعلي	67,5	52,9	55,1	59,5	62,1	64	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

(العام المالي 2000-2001)											
القطاع الخارجي	(النسبة المئوية من الناتج المحلي الإجمالي ما لم يتم النص على خلاف ذلك)										
العجز التجاري	8,2	9,9	11,6	11,2	12,5	14,4	13,5	14	15,8	17	18,1
صادرات السلع	10,2	13,3	15,4	17,2	16,9	18,1	13,2	13,9	14	14,6	16,1
واردات السلع	18,4	23,2	27	28,3	29,4	32,5	26,6	27,9	29,7	31,5	34,2
رصيد الحساب الجاري (+ = الفائض)	2,4	4,3	3,3	0,5	2,1	0,5	2,3-	2,4-	1,3-	1,1-	0,5-
صادرات الخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج	12,2	15,9	15,7	14,4	13,3	14,7	12	12,5	12,4	12,5	14,3
واردات الخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج	5,9	6,3	6,7	7,2	5,4	6,3	4,9	6,3	7,3	8,2	9,5
صافي	0,8	0,3	4,3	5,6	8,1	7,5	3,4	3,4	3,5	4	4,5

الاستثمار الأجنبي المباشر**											
بالمليار دولار أمريكي	0,7	0,3	3,9	6	10,5	12,1	6,8	7,3	8,5	10,5	13
ميزان المدفوعات (+ = الفائض)	0,7	0,2-	5	3	4,1	3,3	1,8-	1,8-	1,1-	0,6-	0,1-
بالمليار دولار أمريكي	0,5	0,2-	4,5	3,3	5,3	5,4	3,6-	3,9-	2,6-	1,5-	0,2-
إجمالي الدين الخارجي العام	42,5	38,2	31,1	27,6	22,8	20,1	16,7	17	16	15	15
بالمليار دولار أمريكي	29,4	29,9	28,9	29,6	29,9	33,9	30,9	37,4	39,7	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي احتياطيات العملات الأجنبية (بالمليار دولار)	14,8	14,8	19,3	22,9	28,6	34,6	29,4	25,5	22,9	21,4	21,2
(خلال شهور واردات G&NFS)	9,1	7,6	7,7	7,2	7,5	6,6	8,1	6,5	5,1	4,2	3,5
الاستثمار											

والمدخرات											
تكوين رأس المال الإجمالي	16,9	16,9	18	18,7	20,9	22,3	19,1	16,3	18,7	19,6	20,7
إجمالي المدخرات القومية	22,3	24,1	26,3	27,5	27,4	28,1	16,8	13,9	17,3	18,6	20,2
الماليات العامة (قطاع الموازنة											
إجمالي الإيرادات (بما في ذلك المنح)	21,4	21	20,6	24,5	24,2	24,7	26,4	19,1	22	25,1	27,9
من بينها الإيرادات الضريبية	13,4	13,8	14,1	15,8	15,4	15,3	15,7	12,2	14,6	16,5	18,8
المصروفات ***	31,8	30,4	30,2	32,6	31,5	31,5	33,3	27,5	29,2	31,2	32,7
من بينها الفائدة على العملة المحلية	5,6	5,7	5,5	5,5	6	5,2	6,9	5,4	4,7	3,7	3
الفائدة على العملة الأجنبية	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3
عجز الموازنة	10,4	9,5	9,6	8,2	7,3	6,9	6,9	8,4	7,2	6,1	4,8

* توقعات فريق عمل البنك الدولي

** صافي الاستثمار الأجنبي المباشر هو الاستثمار المباشر بالخارج مطروحا منه الاستثمار المباشر في مصر وفقا لما للنشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي المصري

*** تتضمن المضروفات الخاصة بقطاع الموازنة صافي حيازة الأصول المالية

المصدر: العديد من إصدارات النشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي المصري؛ والعديد من إصدارات النشرة المالية الشهرية لوزارة المالية.

ب- رؤية للاقتصاد الكلي

18- لا تزال الحكومة تواجه تحديا يتمثل في إدارة العجز المالي الهائل ورصيد الدين العام الكبير، وخاصة أن المناخ العالمي قد أصبح غير مواتي لمصر. ويدرس هذا الفصل التوقعات الاقتصادية متوسطة الأجل والمخاطر المحتملة الناشئة عن معدل الدين العام لمصر.

19- من المتوقع أن ينخفض معدل النمو الفعلي للناتج المحلي الإجمالي تماشيا مع بقية مناطق العالم، وخاصة في الولايات المتحدة وأوروبا، الشريكين التجاريين الرئيسيين لمصر. ويبلغ معدل النمو في الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي 2009 نحو 4,7 بالمائة؛ ومن المتوقع أن ينخفض بصورة ضئيلة خلال العام المالي 2010. وبافتراض أن الاقتصاد العالمي سوف يبدأ في الانتعاش خلال عام 2010، فمن المتوقع أن يستقر معدل النمو المصري عند نحو 5,5 بالمائة خلال العام المالي 2011، بما

يقارب معدل النمو المحتمل لها – افتراض خط الأساس لممارسة استدامة الدين.

20- رغم الاتجاه التنازلي في معدل التضخم منذ شهر سبتمبر 2008، إلا أن معدل التضخم في مصر قد ظل خلال الجزء الأكبر من العام المالي 2009 عند مستوى يتجاوز 10 بالمائة، بمتوسط بلغ 16,7 بالمائة (أعلى من متوسط العام الماضي البالغ 11,7 بالمائة). ونتوقع على المدى المتوسط أن ينخفض معدل التضخم تدريجيا إلى نحو 8 بالمائة بنهاية فترة التوقعات. ويعتمد ذلك على افتراض أن أسعار السلع العالمية سوف تستمر في الانخفاض وأن الضغوط على حجم الطلب المحلي سوف تهدأ في أعقاب تباطؤ معدل النمو. وقد قامت الحكومة أيضا بتجميد خطتها لخفض دعم الطاقة، والتي إذا ما تم استئنافها، فلن تؤدي إلى ارتفاع أسعار الوقود فحسب، بل إلى ممارسة الضغوط على جميع الأسعار الأخرى.

21- نظرا للتباطؤ المتوقع في معدل النمو وخطة الاستقرار المالي، لن تتمكن الحكومة من الوفاء بهدفها المتمثل في خفض العجز المالي بنسبة 1 بالمائة سنويا من الناتج المحلي الإجمالي على المدى القريب. وفي الواقع، لابد أن يساعد انخفاض أسعار السلع الدولية (وخاصة أسعار الأغذية والوقود) على الحد من الإنفاق على الدعم. ورغم عدم حدوث ذلك خلال العام المالي 2009، حيث ظل الدعم دون تغيير عند معدل 9 بالمائة تقريبا من الناتج المحلي الإجمالي، فقد خصصت موازنة العام المالي 2010 نسبة 5 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي لهذا البند. وتفترض عمليات محاكاة

الدين العام أن العجز الرئيسي الذي يواجه الحكومة، والبالغ 2,9 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي في الوقت الحالي، سوف يبدأ في الانخفاض خلال العام المالي 2010 بحيث يصل تدريجيا إلى تحقيق فائض أولي قدره 2 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2016، وفقا للخطة المالية للحكومة.[8]

22- ينبغي أن يؤدي التباطؤ في أسواق الصادرات المصرية إلى الحد من معدل نمو كل من الصادرات والواردات. ومع ذلك، فمن المتوقع أن تنخفض صادرات السلع كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي، بينما تزداد الواردات بصورة هامشية، بما يؤدي إلى زيادة ضئيلة في عجز الميزان التجاري. وسوف يعانى ميزان الخدمات من بعض العجز أيضا حيث تتعرض إيرادات السياحة وقناة السويس للصدمات. ونتيجة لذلك، فمن المتوقع أن يظل الحساب الجاري، الذي أصيب بعجز بلغ 2,3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي 2009، يعاني من ذلك العجز، رغم انخفاضه تدريجيا على مدار فترة التوقعات. وينخفض صافي الاحتياطيات الدولية، بالتالي، فيما يتعلق بكل من الحجم وشهور واردات السلع والخدمات غير المرتبطة بعوامل الإنتاج، ولكنه يظل قادرا تماما على تغطية أي استنزاف

[8] تستهدف خطة الحكومة الرصيد المالي الإجمالي؛ ويمثل الهدف المعلن عجزا يبلغ 3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي الذي سوف يتم تحقيقه عام 2014، بعد أن كان 8,2 بالمائة خلال العام المالي الحالي وفقا للتوقعات. ويتماشى العجز المالي الكلي البالغ 3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي مع الفائض الأولى البالغ 2 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحكم المسار المتوقع لمدفوعات الفائدة.

محتمل قصير الأجل للعملات الأجنبية. ومن المتوقع أن ينخفض معدل الدين الأجنبي من حيث الحجم وكحصة من الناتج المحلي الإجمالي.

23- وبصفة عامة، فقد ساهمت سياسات الإصلاح التي تـم إقرارهـا عـلى مـدار السـنوات الخمسة الماضية في تحسين الهيكل الاقتصادي، من خلال دعم المخرجات المتنوعة؛ وينبغي أن تساعد تلك السياسات مصر على اسـتيعاب صـدمة حجـم الطلـب الخـارجي. ويوضـح الجدول رقم 2 مؤشرات الضعف. ويعد الانخفاض الحالي في نسبة إجمالي الدين الحكـومي الخارجي إلى الناتج المحلي الإجمالي مثيرا للإعجاب، حيث انخفضت من 42,5 بالمائة خلال العام المالي 2003 إلى 20,1 بالمائة خلال العام المالي 2008؛ ومن المتوقع أن ينخفض بصورة أكبر إلى 15 بالمائة بنهاية عام 2012. وتتبع نسبة الدين المحلي إلى الناتج المحـلي الإجـمالي نمطا مماثلا أيضا.

ت- استدامة الدين

24- خلال الأعوام القليلة الماضية، انخفضت نسبة الدين العام إلى الناتج المحلي الإجمالي انخفاضا كبيرا نتيجة لارتفاع معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي بما يفـوق سـعر الفائـدة الفعلي. وبالمثل، ارتفـع سـعر صرف العمـلات الأجنبيـة الفعـلي منـذ عـام 2005. ووفقـا لتوقعاتنا، تظل الرؤية الاستشرافية للدين في مصر قوية في ظـل العديـد مـن الاختبـارات الملزمـة. وعـلى غـرار توقعـات صـندوق النقـد الـدولي، توضـح ممارسـة البنـك الـددولي انخفاضا هائلا في نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي، رغم أننا نتوقع معدل انخفاض

أبطئ خلال المستقبل القريب نتيجة للعوامل التالية: (1) الانخفاض المتوقع في معدل النمو إلى نسبة 4,5 بالمائة خلال العامين القادمين، بما يؤدي إلى توقع بدء انتعاش الاقتصاد الأمريكي عام 2010 و(2) انخفاض ضئيل في قيمة العملة خلال العامين القادين، نتيجة انخفاض حجم التدفقات الرأسمالية الواردة وتدني حجم الطلب على الصادرات المصرية و(3) انخفاض معدل التضخم الذي يحد من الموارد الضريبية للتضخم على المدى القصير و(4) ارتفاع التكلفة الدولية لإعادة تمويل الدين، وفقا لحساب فرق أسعار الفائدة على السندات السيادية. ومن المتوقع أن يستمر التحسن في مؤشرات الدين في أعقاب عام 2010، حينما يستقر معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي عند مستوى أعلى. ووفقا لما يتضح من خلال الشكل رقم 1 بموجب سيناريو خط الأساس، ينخفض صافي الدين العام الكلي إلى نحو 50 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحلول العام المالي 2014. ويتم تلخيص افتراضات سيناريو خط الأساس بالجدول رقم 3.[9]

25- يتمثل المحرك الرئيسي لهذه النتيجة في معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي، الذي نفترض استقراره عند معدل 5,5 بالمائة عقب انخفاضه لفترة وجيزة أدنى هذه المعدلات خلال عامي 2009 و2010. ويفترض أن تكون أسعار الفائدة الفعلية إيجابية إلى حد ما على مدار فترة التوقعات بالكامل؛ ويفترض أيضا أن ينخفض العجز الأولي تدريجيا ويصل إلى معدل

[9] يتناول التحليل جميع المتغيرات القطعية. ويجري حاليا التمديد من أجل إجراء التحليل من خلال متغيرات عشوائية.

الفائض بما يتوافق مع الهدف الذي تحدده الحكومة خلال عـام 2016 فقـط. ويعـد هـذا المتغير خاص بالسياسة ويمكن تعديله اعـتمادا عـلى الإطـار المـالي متوسـط الأجـل. وفـيما يتعلق بالسيناريوهات الأخرى المنصـوص عليهـا أدنـاه، يـتم محاكـاة أداة السياسـة هـذه باستخدام قيم مختلفة يكون لها تأثير مناظر على مستوى الدين.

الجدول رقم 2: مؤشرات الضعف

مؤشرات الضعف

	العام المالي 2003	العام المالي 2004	العام المالي 2005	العام المالي 2006	العام المالي 2007	العام المالي 2008	العام المالي 2009*	العام المالي 2010*	العام المالي 2011*	العام المالي 2012*	العام المالي 2013*
	(نسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي)										
العجز الأولي للحكومة	3,3	2,6	2,9	3,5	2,4	3	2,9	2,5	1	1	1
فائض الحساب الجاري	2,4	4,3	3,3	0,5	2,1	0,5	2,3-	2,4-	1,3-	1,1-	0,5-
صافي الاستثمار الأجنبي المباشر	0,9	0,5	4,4	5,7	8,5	8,1	3,4	3,4	3,5	4	4,5
إجمالي	42,5	38,1	31	27,5	22,8	20,1	16,7	17	16	15	

الدين الحكومي الخارجي											
	(نسبة مئوية من صادرات السلع والخدمات)										
إجمالي الدين الخارجي	157,6	127,5	100,3	82,4	70,4	59,9					
خدمة الدين الخارجي	15,3	10,8	9,4	8,5	6,9	5,1					
النسبة المئوية للدين الخارجي قصير الأجل/ إجمالي الاحتياطيات	12,6	13,3	9,6	7,1	5,1	7,3					
فروق عائدات الاقتراض على السندات السيادية	160	118	64	86	144						

(بالمليار جنيه)											
تصنيفات الدين على السندات السيادية: ستاندرد أند بورز											
العملة الأجنبية طويلة الأجل	BB+	BB+	BB+	BB+	BB+	BB+					
العملة الأجنبية قصيرة الأجل	B	B	B	B	B	B					
العملة المحلية طويلة الأجل	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-					
العملية المحلية قصيرة الأجل	A-3	A-3	A-3	A-3	A-3	A-3					
تصنيفات الدين على السندات											

السيادية: موديز											
العملة الأجنبية	Ba1	Ba1	Ba1	Ba1	Ba1	Ba1					
العملة المحلية	Baa1	Baa1	Baa1	Baa1	Baa1	Baa1					

* التوقعات

المصدر: العديد من إصدارات النشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركـزي المصري؛ والعديـد من إصدارات النشرة المالية الشهرية لوزارة المالية.

الجدول رقم 3: الافتراضات الرئيسية لتحليل استدامة الدين 2009-2014، حالة خط الأساس

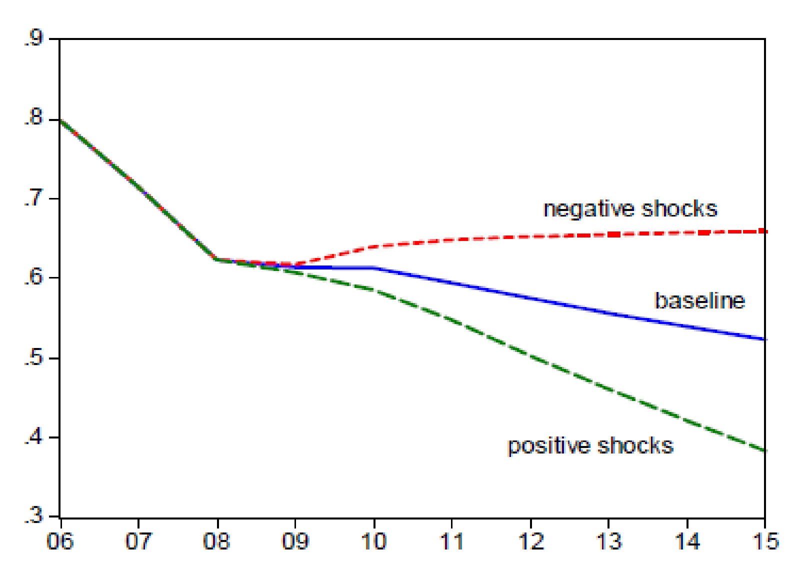
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
النمو الفعلي في الناتج المحلي الإجمالي	%7,1	%7,2	%4,7	%4,5	%5,5	%5,5	%5,5	%5,5
سعر الفائدة الفعلي	%4,5-	%6,1-	%1-	%1	%1,5	%1,5	%1,5	%1,5
الرصيد الأولي	%3,2-	%3,3-	%2,9-	- %2,5	%1-	%1-	%1-	%1-
التضخم	%12,3	%16,1	%15	%9	%7	%6,8	%6,5	%6,3
سعر الصرف (جنيه مصري/ دولار أمريكي)	5,7	5,5	5,6	5,6	5,77	5,93	6	6,15
فروق أسعار الفائدة على			250	150	100	100	100	100

السندات السيادية (نقاط الأساس)								
نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي	71,4%	62,3%	60,5%	60%	58,5%	56,6%	53,7%	50%

المصدر: حسابات فريق عمل البنك الدولي والملحق رقم 5.

26- بالإضافة إلى حالة خط الأساس، التي يرجعها الفريق إلى ارتفاع احتمالية الحدوث (60-70 بالمائة)، فقد أدرجنا حالتين متطرفتين لدراسة حساسية مسار الدين المتوقع مقابل المعدلات البديلة للنمو والإهلاك والتضخم والفائدة. وتعتبر ديناميكيات الدين في مصر عرضة لمجموعة من الصدمات السلبية، وفقا لما هو موضح في "سيناريو الصدمات السلبية" بالشكل رقم 1. ومن ناحية أخرى، يتضمن "سيناريو الصدمات الإيجابية"، الأقل احتمالا (إمكانية حدوث تبلغ 5-10 بالمائة) الظروف المواتية قبل وقوع الأزمة العالمية. وبينما ترتفع نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي في الحالة الأولى، إلا أنها تنخفض بسرعة في الحالة الثانية. وسوف نرى أن الافتراضات ليست مختلفة بصورة جذرية في كل من الحالتين.

الشكل رقم 1: نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي، الفعلية والمتوقعة



المصدر: حسابات فريق عمل البنك الدولي والملحق رقم 5.

27- يفترض سيناريو الصدمات السلبية استقرار معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي فيما بين 3-4 بالمائة، وهو ما لا يختلف إلى حد كبير عن نسبة 5,5 بالمائة التي تفترضها حالة خط الأساس، ولكنها تؤدي مع الافتراضات الأخرى إلى خلق مسار مختلف تماما للدين. وفيما يتعلق بالتضخم، يفترض سيناريو الصدمات السلبية ارتفاع معدل التضخم بنسبة ثلاث أو أربع نقاط بالمائة على مدار فترة المحاكاة. ومن ثم، تصبح أسعار الفائدة أعلى. ويستقر العجز الأولي عند 3 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي (بدلا من الانخفاض التدريجي في حالة خط الأساس) بما يعكس تدهور مناخ صنع السياسة. وينعكس ذلك على ارتفاع فروق أسعار الفائدة على السندات السيادية. وفي ظل هذه الظروف المجتمعة، يزداد صافي نسبة الدين العام إلى الناتج المحلي الإجمالي إلى 65 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي بحلول عام 2015.

وفي ظل ظروف معدل النمو وأسعار العملات والفائدة السلبية الدائمة، يتطلب استقرار نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي في المتوسط فائضا أوليا يصل إلى نحو 0.5 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي خلال الفترة بالكامل.

28- يعد سيناريو الصدمات الإيجابية مماثلا للغاية لحالة خط الأساس من المقال الرابع بمجلة صندوق النقد الدولي الصادرة في ديسمبر 2008؛ ويعكس الوضع المصري في مرحلة ما قبل الأزمة. وتتمثل ملامحه الرئيسية في ارتفاع معدل النمو (بحيث يستقر عند نحو 6,5 بالمائة) وانخفاض أسعار الفائدة الفعلية (صفر أو سلبي). ورغم أن هذه الافتراضات تضاهي الواقع المصري خلال السنوات القليلة الماضية، فمن غير المحتمل أن تظل هذه العوامل دون تغيير في المستقبل. وعلى سبيل المثال، مع تطور القطاع المالي وزيادة الإنتاجية الفعلية، يصعب التنبؤ بصورة دائمة بأسعار الفائدة السلبية الفعلية أو ما يقرب من الصفر. وبالمثل، من غير المعروف ما إذا كانت مصر تستطيع الاحتفاظ بمعدلات النمو البالغة 6,5 بالمائة أو أكثر دون ممارسة ضغوط إضافية على معدل التضخم.

29- وبإيجاز، تعد حالة خط الأساس بمثابة أكثر التوقعات واقعية لنسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي؛ وتوضح الحالة انخفاضا مستمرا بعد انقطاع موجز متوقع خلال عامي 2009 و2010 نتيجة للأزمة المالية العالمية. ومن ثم، لا يلاحظ فريق عمل البنك الدولي أي مخاطر رئيسية تنشأ عن معدل الدين العام على المدى المتوسط. ومع ذلك، سوف يؤدي انخفاض

معدل النمو وضغوط الإهلاك وانخفاض الموارد الضريبية للتضخم على المدى القصير إلى ممارسة الضغوط على نسبة الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي. وتكشف حزمة الحوافز المالية الحصيفة أن الهيئات تعي جيدا المخاطر التي تنطوي عليها التغيرات المستمرة في الوضع المالي.

3- برنامج إصلاح التمويل العقاري في مصر

أ- دراسة عامة لسوق التمويل العقاري قبل تنفيذ عمليات الإصلاح

30- تخضع إمكانية حصول معظم الأسر المصرية على ملكية المنزل والمسكن المناسب لقيود نظام التمويل السكني المتخلف. وقد قدم القطاع المصرفي على مدار العقد الماضي تمويل إسكاني رسمي إلى الأسر، رغم قيام عدد قليل من البنوك التجارية – التابعة لكل من القطاعين العام والخاص – بتوفير عدد محدود من القروض إلى مشتريي المنازل، كجزء من أنشطة تجارة التجزئة أو عملية إقراض شركات الإسكان والتنمية، من خلال استخدام ضمانات أخرى بخلاف ضمانات التمويل العقاري. وقد قدمت بعض شركات الإسكان والتنمية تمويل آجل بموجب عقود بيع بالتقسيط الآجل، ولكنها لم توفر الظروف الآمنة أو المواتية للمقترضين؛ ولم تتحسن القدرة على شراء المنازل نظرا لأن آجال استحقاق الدين كانت قصيرة.

31- كان بعض الأفراد فقط ممن يقومون بشراء المنازل في مصر – حتى سنوات قليلة مضت – يستطيعون الحصول على التمويل؛ ولم يكن ذلك في صورة قروض تمويل عقاري. وكان أكثر أنظمة التمويل شيوعا يتمثل في نظام الأقساط المؤجلة، التي تبيع من خلالها شركة الإسكان والتنمية منزلا

وتحصل على دفعة مقدمة تتراوح بين 10 إلى 25 بالمائة من سعر الشراء، تليها أقساط على مدار فترة زمنية تتراوح بين أربع إلى ثماني سنوات. ويتم نقل الملكية بصورة رسمية عند سداد القسط الأخير. وبمقتضى هذا النظام، يسدد المشتري سعر فائدة وأقساط أعلى كثيرا مما كان يمكن أن يسدده في حالة الحصول على قرض على العقار. ويؤدي هذا النظام أيضا إلى تقييد الأموال الخاصة بشركات الإسكان والتنمية، التي تفضل الاستثمار في المشروعات الجديدة ويمكن أن تخضع لقيود الدورة السلبية للأسواق العقارية. وبصفة عامة، يمنع النظام العديدين من دخول سوق الإسكان ويحتل الترتيب التالي في الأفضلية بعد أسواق التمويل العقاري السكني الحقيقية.

32- قبيل الإصلاحات الأخيرة، تعرضت التطورات في سوق التمويل العقاري وإمكانية الحصول على قروض التمويل العقاري في مصر لعقبات مثل الافتقار إلى إطار قانوني ورقابي ومؤسسي مواتي، بالإضافة إلى العديد من العقبات الأخرى، بما في ذلك: (1) الافتقار إلى إمكانية الحصول على تمويل طويل الأجل و(2) إجراءات تسجيل الملكية المضنية و(3) الإجراءات غير الملائمة للتنفيذ على الضمانات والتنفيذ على العقار.

33- الافتقار إلى التمويل طويل الأجل. يعد الافتقار إلى التمويل طويل الأجل المتاح لجهات الإقراض الرئيسية بمثابة إحدى العقبات الرئيسية التي تحول دون تدفق الأموال الخاصة إلى قطاع الإسكان. وحتى تستطيع الأسر تحمل تكاليف السكن، ينبغي التوسع في عملية السداد على مدار عدد من

السنوات. وتعتبر معظم جهات إقراض التمويل العقاري بنوكا تجارية تعتمد بصفة رئيسية على الودائع الوفيرة قصيرة الأجل من أجل عملية التمويل؛ ومن ثم، لا ترغب في تقديم قروض طويلة الأجل (أكثر من خمس سنوات) للمساكن نظرا لمخاطر السيولة وأسعار الفائدة التي ينطوي عليها تمويل مثل هذه القروض ذات الودائع قصيرة الأجل. ولا تحظى معظم جهات الإقراض الرئيسية بالقدرة السوقية الكافية لجمع التمويل طويل الأجل في سوق المال بشروط مالية جذابة.

34- إجراءات تسجيل الملكية المضنية. يواجه التمويل العقاري عقبات سوء تسجيل الملكية. وقد كان تسجيل الملكية يتم في الماضي بصورة محدودة؛ ويرجع ذلك بصفة رئيسية إلى عملية التسجيل باهظة التكلفة ومضيعة الوقت. وقد أدى ذلك إلى نشأة قطاع كبير من المساكن غير الرسمية وإلى تباطؤ النمو الاقتصادي وضعف سبل الحماية الاجتماعية وانخفاض تحصيل الإيرادات المالية. وباستثناء تطبيقات قروض التمويل العقاري، لا يعد تسجيل الملكية إلزاميا في مصر لإتمام المعاملة العقارية القانونية. ففي السنوات الأخيرة، تم خفض تكلفة التسجيل الشخصي أو العيني ولم تعد ترتبط بقيمة العقار، بل أصبحت بمثابة رسم ثابت بحد أقصى 2000 جنيه مصري. وبالإضافة إلى ذلك، فقد تم إبرام اتفاقية خاصة بين وزارة الدولة للتنمية الإدارية ووزارة الاستثمار للتعجيل بعملية تسجيل المساكن الجديدة في المناطق ذات الأولوية الخاضعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. ومع ذلك، لا يزال تسجيل الوحدات القائمة في المناطق الحضرية الأقدم يستهلك

الكثير من الوقت، وخاصة في الإسكان متعدد الأسر. ويتم تسوية عملية تسجيل مجموعة كبيرة من المساكن غير الرسمية المشيدة على الأراضي الزراعية من خلال الموافقة على المعايير الحالية لبناء وتخطيط المنطقة، والتي يتم تيسيرها بموجب قانون البناء الجديد رقم 119 لعام 2008. وحينذلك فقط، يمكن تسجيل الوحدات الفردية.

35- الإجراءات غير الملائمة للتنفيذ على الضمانات والتنفيذ على العقار. كانت إعادة حيازة العقار (وخاصة من خلال الطرد) في حالة تعثر المقترضين في السداد تحديا صعبا، إن لم يكن مستحيلا، يؤدي إلى إلغاء أثر أي ضمانات أكثر قوة من خلال معدلات الائتمان السارية (الإقراض غير المضمون). وقد تم مواجهة هذه المشكلة من خلال إقرار قانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001، والذي يمثل تطورا هائلا مقارنة بالممارسات السابقة. وظلت فاعلية التطبيق دون اختبار حتى أوائل عام 2008، حينما ترددت جهات الإقراض حتى أصبحت على يقين من إمكانية استرداد الضمان من خلال النظام القضائي. ومن ثم، فقد كان إصدار الأحكام في القضايا الأولى وفقا لقواعد واضحة ودقيقة ضروريا للغاية، وذلك إلى جانب الجهود التدريبية والتفسيرية الأخرى التي تبذلها وزارة العدل مع مكاتب تسجيل الملكية.

ب- التطورات الأخيرة في سوق التمويل العقاري

36- استحدثت الحكومة عددا من الإصلاحات لدعم التمويل العقاري والسكني، يتمثل أهمها في إقرار قانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001 الذي مهد الطريق أمام التمويل العقاري وأمام تأسيس هيئة التمويل العقاري وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وتأسيس شركات التمويل العقاري المتخصصة. وعلاوة على ذلك، تم تحديث نظام التنفيذ على العقارات وتحسين نظام التسجيل العقاري وخفض رسوم التسجيل وتشغيل مكتب الاستعلام الائتماني الخاص (المربع رقم 3). وفي يوليو عام 2009، تم إقرار القانون رقم 10 لعام 2009 لتأسيس الهيئة العامة للرقابة المالية، التي تولت مهام هيئة التمويل العقاري.

37- تم تشكيل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بصورة جزئية لتوزيع الدعم على الفئات المؤهلة ذات الدخل الأقل بالمجتمع. وبموجب القانون، يتعين على الصندوق توفير الأمان الاجتماعي المؤقت للمقترضين الذين يعانون من سلبيات الحياة، مثل فقدان الوظائف التي تؤدي إلى التعثر في عملية السداد. ويتولى الصندوق سداد ما يصل إلى ثلاثة أقساط شهرية نيابة عن المقترضين في أوقات المصاعب الاجتماعية الواضحة؛ ويتم تغطية تكاليف هذا البرنامج من خلال الرسوم المفروضة على قروض التمويل العقاري. ومع ذلك، يعد ذلك غير كافي لضمان إحداث تأثير إيجابي. وقد تأسست هيئة التمويل العقاري لتكون بمثابة مؤسسة رقابية جديدة

للأنشطة العقارية عام 2001. وفي يوليو عام 2009، تم دمج مهامها ضمن مهام الهيئة المصرية للرقابة المالية.

المربع رقم 3: تطوير نظام التمويل العقاري في مصر

تمثل أحد الأهداف الرئيسية لبرنامج إصلاح القطاع المالي في مصر في خلق سوق إقراض عقاري نشط. وقد تم تنفيذ عدد من الإصلاحات لتحقيق ذلك. وتتضمن الركائز الأساسية لتمويل المساكن التي تم تحديدها ما يلي:

- إصدار قانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001 – أساس جميع الإصلاحات، وقد أقر القانون إقامة مؤسسات لتنظيم قطاع التمويل العقاري وتأسيس صندوق الضمان والدعم ووضع القواعد الخاصة بأنواع منتجات القروض التي يمكن أن توفرها البنوك وشركات التمويل العقاري للمقترضين.
- تأسيس هيئة التمويل العقاري، التي تم دمج وظائفها ومهامها ضمن الهيئة المصرية للرقابة المالية في يوليو عام 2009 – وهي خطوة رئيسية في طريق خلق مناخ رقابي آمن وقوي لحماية مصالح جهات الإقراض والمستهلكين. وقد تم التأكيد على أهمية التنظيم الفعال خلال الأزمة الحالية.
- تأسيس شركة لضخ سيولة للتمويل العقاري – الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري – التي تدعم إمكانية الحصول على التمويل طويل الأجل من أجل توفير الإقراض طويل الأجل.
- تطبيق إجراء التنفيذ على العقار – تعد القدرة على فرض الضمان ضرورية للجهات المقرضة إذا ما كانت لتمنح القيمة للضمان ضمن قرض مضمون. وقد خضعت الحالات الأولى للتنفيذ على العقار للإجراءات القضائية ام 2008، بما

يوجد أسبقية توفر الراحة للمقرضين العقاريين.

- إعادة تنظيم تسجيل الملكية – تم تحسين ذلك الإجراء إلى حد كبير من خلال برنامج رسم الخرائط وتحديد حقوق الملكية على مستوى الدولة. وعلاوة على ذلك، فقد تم خفض المدة الزمنية والرسوم اللازمة لتسجيل التمويل العقاري.
- حماية المستهلك والتوعية المالية – تتولى الهيئة المصرية للرقابة المالية إدارة الحد الأدنى لمتطلبات التنفيذ على العقار فيما يتعلق ببيانات القرض وبرامج توعية المستهلك. ويهدف ذلك إلى توعية المستهلك المصري بمنتج مالي جديد وضمان درايته بشروط وأحكام المنتج عند الحصول على قرض.
- تأسيس مكتب استعلام ائتماني خاص – لتوفير معلومات دقيقة في الوقت المناسب حول الجدارة الائتمانية، بما يؤدي إلى تحسين عملية ضمان الاكتتاب والحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها الجهات المقرضة.

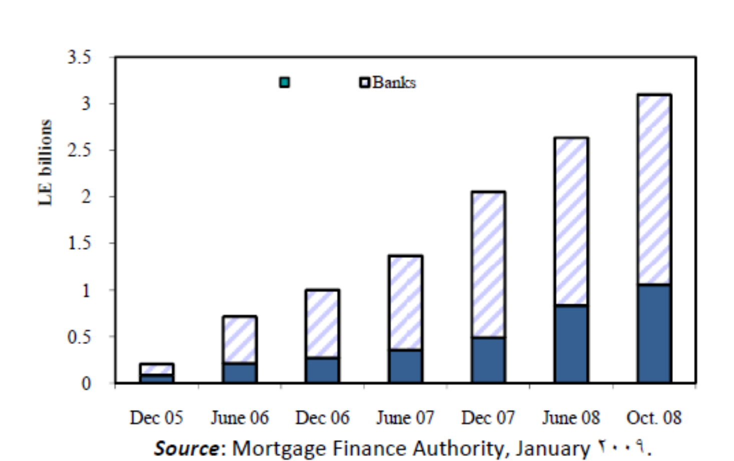
ساعدت الركائز الأساسية المذكورة أعلاه مصر على تطوير قطاع التمويل العقاري الخاص بها تدريجيا وجذب رأس المال الأجنبي إلى القطاع ونمو قروض التمويل العقاري بصورة ثابتة من حيث العدد والانتشار الجغرافي في أنحاء الدولة.

38- تمثل أحد التطورات الأخيرة في تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في يونيو 2006 من خلال دعم البنك الدولي، الذي ساعد مقرضي التمويل العقاري المؤهلين على الوصول إلى إعادة التمويل الآجل لقروض التمويل العقاري الخاصة بهم وتحسين إدارة المخاطر المالية ذات الصلة بقروض التمويل العقاري طويلة الأجل (المربع رقم 4). وقد بدأت

الشركة عمليات إعادة التمويل في أغسطس 2008. وقد تمكنت الجهات المقرضة المشـاركة من زيادة عمليات الإقراض السكني وتحسين قـدراتها الائتمانيـة مـن خـلال إطالـة آجـال استحقاق قروض التمويل العقـاري. وسـوف تعتمـد الشركـة المصريـة لإعـادة التمويـل في الأغلب على إصدار سندات وأوراق مالية أخرى في سوق المال.[10]

الشكل رقم 2: قروض التمويل العقاري التراكمية المعلقة

Figure ٢: Cumulative Outstanding Mortgage Loans



Source: Mortgage Finance Authority, January ٢٠٠٩.

39- تبذل الحكومة جهودا لمواجهة قضـايا تسـجيل الملكيـة مـن أجـل تيسـير عملية تطوير الأسواق الأولية. فقد قامت أولا بفـرض تخفيضـات هائلـة عـلى

[10] قد تتمكن البنوك المملوكة للدولة من إصدار سندات باسمائها بموجب شروط مواتية إذا مـا اعتبرهـا السوق بنوكا تحظى بضمانات حكومية؛ وتستطيع الحكومة بدورها في هذه الحالة تحمـل مخـاطر السوق الجوهرية دون تعمد. وتنزع أيضا إلى إحباط أغراض برنامج إصـلاح القطـاع المـالي الخـاص بالحكومة.

هيكل الرسوم (من 12 بالمائة إلى 6 بالمائة ثم 3,5 بالمائة إلى أن وصل الحد الأقصى للرسم الثابت إلى 2000 جنيه مصري) ومن المتوقع أن تؤدي تلك التخفيضات إلى تحقيق زيادة هائلة في حجم الطلب من قبل المستهلكين على التسجيل. ثانيا، تعهدت الحكومة بتنفيذ العديد من التدابير العاجلة من أجل الخروج من عنق الزجاجة في المجتمعات العمرانية الجديدة، التي من المتوقع أن تصبح المصدر الرئيسي لحجم الطلب على قروض التمويل العقاري، على الأقل خلال المراحل المبدئية لتطوير السوق. وثالثا، أطلقت الحكومة مؤخرا عملية بحث للملكية ومسح وتسجيل من أجل تحديث نظام تسجيل الملكية على مدار السنوات القادمة.

40- يتضح مدى التقدم في فرض المناخ القانوني والرقابي والمؤسسي من خلال النمو المطرد في قروض الإسكان التي تتم بموجب قانون التمويل العقاري لتصل إلى 3,1 مليار جنيه مصري اعتبارا من يناير 2009، بما يمثل أقل من 0,1 بالمائة من الناتج المحلي الإجمالي – لا تزال منخفضة نسبيا.[11] وقد تم تأسيس تسع شركات تمويل عقاري غير مصرفية، بينما يجري حاليا تأسيس شركات أخرى؛ ولكنها لا تزال تمثل حصة ضئيلة من عملية الإقراض نتيجة للتمويل طويل الأجل غير الملائم والتأخير في تسجيل الملكية في المجتمعات العمرانية الجديدة.

[11] يتم إصدار 68 بالمائة من قروض التمويل العقاري من قبل البنوك، بينما تصدر بقية القروض عن شركات التمويل العقاري (هيئة التمويل العقاري، يونيو 2008).

المربع رقم 4: الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

تعد الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري شركة مساهمة (من المستوى الثاني) على مستوى الجملة متخصصة في توفير السيولة وتعمل وفقا لمبادئ تجارية بهدف تحقيق الربحية. وتعتبر الشركة مملوكة لأغلبية مستخدمي الخدمات المالية بها، وخاصة الجهات التي توفر قروض التمويل العقاري والمشاركة بها – البنوك العاملة وشركات التمويل العقاري. وقد شاركت العديد من الجهات المقرضة من القطاعين العام والخاص في الاستفادة من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري، بما يشير إلى أن اهتمامها بالتوسع في تقديم قروض التمويل العقاري. ويعد البنك المركزي المصري مستثمرا استراتيجيا تبلغ حصته في الملكية نحو 20 بالمائة وتبلغ حصة صندوق الضمان والدعم 2 بالمائة، بينما يمتلك 19 بنكا و6 شركات تمويل عقاري الحصة المتبقية.

لا تتلقى الشركة المصرية للتمويل العقاري أي ودائع ولا توفر أي قروض بصورة مباشرة إلى الأسر. وسوف تساعد على وضع معايير إقراض حكيمة، بينما ندعم المنافسة في سوق التمويل العقاري من خلال إيجاد مصدر تمويل تستطيع المؤسسات التي لا تتلقى الودائع الوصول إليه أيضا. ويتمثل نشاط الشركة في إعادة التمويل أو الشراء مع الاحتفاظ بحق الرجوع على قروض التمويل العقاري السكني الأطول أجلا والصادرة عن جهات الإقراض الأولية التي سوف توفر لها التمويل الآجل من خلال إصدار

سندات وأذون بأسواق المال.*

سوف يؤدي هذا التفويض المحدود إلى دعم جودة الائتمان الخاصة بالسندات، وبالتالي، المساعدة على الاحتفاظ بتكلفة التمويل لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري مقاربة نسبيا لأسعار السندات الحكومية. وسوف تتمكن الجهة التي تقدم قروض التمويل العقاري، من خلال الاقتراض من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري أو على الأقل من خلال الحصول على خدمات الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري لتكون بمثابة مصدر التمويل الأول الذي يتم اللجوء إليه، من تقديم قروض أطول أجلا إلى شركات الإسكان والتنمية السكنية وفقا لشروط وأحكام السوق المواتية للعديد من المشترين المحتملين للمنازل. وسوف تعتبر الجهات المقرضة الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري كمصدر للسيولة التي يمكنها اللجوء إليها خلال فترة زمنية قصيرة.

* هناك عدد من الأمثلة الدولية على شركات توفير السيولة النقدية، بما في ذلك البنوك الفيدرالية لقروض المنازل بالولايات المتحدة وكاجاماس بيرهارد في ماليزيا وصندوق إعادة تمويل الإسكان في فرنسا وشركة إعادة التمويل العقاري بالأردن ومعهد بفاندبريف بسويسرا. وتحظى هذه المؤسسات بمهام مماثلة، ولكنها تختلف عن بعضها البعض إلى حد ما من حيث الهيكل والصلاحيات والامتيازات.

ت- دراسة عامة لدعم الإسكان والتمويل العقاري

41- للمساعدة في تحسين إمكانية تملك المنازل من قبل الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، وفرت الحكومة المصرية في الماضي مجموعة من مساعدات الدعم من خلال مجموعة من البرامج الخاصة. ومنذ الخمسينيات من القرن العشرين، ركزت برامج الإسكان الاجتماعي على توفير وحدات سكنية مشطبة ورفيعة المستوى نسبيا، وخاصة في المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وعلى حدود المدن القائمة. وتخضع هذه البرامج الحكومية لهيئات مختلفة؛ ومع ذلك، تعتبر نماذج الإسكان وشروط السداد متماثلة إلى حد كبير وقد تغيرت إلى حد ضئيل بمرور الوقت. وتستمر العديد من برامج الإسكان العامة في الحصول على الدعم الحكومي الهائل. فقد فرضت، بصفة عامة، عبئا كبيرا على الماليات العامة، مما أدى إلى عدم استدامة تلك الجهود، بينما أشبعت حاجة جزء ضئيل من حجم الطلب ولم تصل إلى فئات الدخل المستهدفة.

42- تراوح عدد المساكن التي شيدتها الحكومة على مدار العقد الماضي بين نحو 15 ألف إلى 35 ألف وحدة سنويا، ولكنه ازداد إلى حد كبير في ظل برنامج الإسكان القومي الحالي، الذي التزم بتوفير 500 ألف وحدة مدعومة من الإسكان المشيد حديثا فيما بين عامي 2005 و2011، بمتوسط 85 ألف وحدة مدعومة سنويا يتم توفيرها للإيجار أو التمليك. وقد شيدت القوات المسلحة ووزارة الداخلية إسكان عام إضافي للعاملين. وقد أقامت الجهات الحكومية - أي الحكومة المحلية وتعاونيات الإسكان بالمحافظات - الجزء

الأكبر من الإسكان المدعوم - مدنا ومجتمعات عمرانية جديدة تحت مظلة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - وتم إقامة مشروعات أصغر من قبل شركات الإسكان الحكومية وجهاز المشروعات المشتركة وصندوق الإسكان وبنك الإسكان وأجهزة التعمير. وقد لعبت شركات الإسكان والتنمية الخاصة، في ظل برنامج الإسكان القومي، دورا هاما والتزمت بتوفير نحو 95 ألف وحدة سكنية من بين 500 ألف وحدة سكنية إلى السوق ومواجهة مخاطر السوق. وقد تم إنشاء 100 ألف وحدة إضافية من قبل الأفراد تحت رعاية مشروع "ابني بيتك" أو مكون الموقع والخدمة ببرنامج الإسكان القومي.

43- والأهم من ذلك، فقد ثبت أن إجمالي الدعم المباشر وغير المباشر الذي يتم توفيره للوحدات السكنية التي يشيدها القطاع الخاص أقل كثيرا (نحو ثلث سعر الوحدة) من الدعم المرتبط بوحدات برنامج الإسكان القومي التي توفرها الحكومة (ما يصل إلى 80 بالمائة للوحدات المستأجرة/ المملوكة و90 بالمائة للوحدات ذات القيمة الإيجارية). وقد قام أصحاب المشروعات بالقطاع الخاص بتعديل حجم الوحدات من أجل الوصول إلى الفئات المنتفعة التي يقررها برنامج الإسكان القومي، بينما أضافت الأجهزة الحكومية دعما حينما ثبت عدم قدرة فئات الدخل المستهدفة على تحمل أسعار الوحدات السكنية. ويتم فيما يلي استعراض تحليل البرامج المختلفة المدرجة ضمن برنامج الإسكان القومي، بمعدلات دعم مباشر وغير مباشر تتضمن دعم الأراضي والخدمات.

44- يعد دعم الإسكان في مصر دعما قائما على جانب العرض يتم توفيره من خلال الحكومة الوطنية والمحلية ويمثل دعما تراكميا. ويتم تطبيق العديد من مساعدات الدعم المختلفة على كل برنامج إسكاني. وقد قامت وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة والبنك الدولي بحساب التقديرات التقريبية للقيمة الحالية لجميع مساعدات الدعم المباشرة وغير المباشرة المختلفة والمطبقة على البرامج المتعددة الخاضعة لبرنامج الإسكان القومي:

(1) مساعدات الدعم المباشرة من خلال الموازنة التي توفرها الحكومة الوطنية والمحلية:

- الدعم المباشر إلى شركات الإسكان والتنمية أو الحكومات المحلية على الوحدات/ المساكن المشيدة برعاية برنامج الإسكان القومي (بحد أقصى 15 ألف جنيه مصري للوحدة) لجميع الوحدات السكنية البالغ عددها 500 ألف وحدة.
- الدعم المباشر لتوفير البنية الأساسية والخدمات العامة (نحو 13 ألف جنيه للوحدة) لجميع الوحدات السكنية البالغ عددها 500 ألف وحدة.[12]
- التكاليف الإضافية على تكاليف البناء التي توفرها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والحكومة المحلية (نحو 8000 جنيه مصري للوحدة) لما يقرب من 300 ألف وحدة.

[12] تم دعم مواد البناء الأساسية، مثل الأسمنت وقضبان الصلب، في الماضي من خلال نظام تصاريح البناء. وقد تم وقف تقديم هذا الدعم.

(2) الدعم غير المباشر (الضمني):

- أراضي الدولة المدعومة من الأراضي الصحراوية والتي يتم تخصيصها في المعتاد للهيئات الحكومية دون أي تكلفة وإلى شركات الإسكان والتنمية بأسعار أقل كثيرا من أسعار السوق لجميع الوحدات التي يوفرها برنامج الإسكان القومي (بمتوسط يبلغ نحو 12500 جنيه مصري للوحدة). ويتم منح هذا الدعم إلى جميع شركات التنمية السكنية الاجتماعية ولا يقتصر على برنامج الإسكان القومي.

- دعم التمويل العقاري الضمني من خلال أسعار فائدة تقل عن أسعار الفائدة بالسوق على قروض التمويل العقاري الصادرة عن البنوك الحكومية (نحو 5700 جنيه مصري للوحدة) لما يقرب من 70 ألف وحدة وعلى قروض البناء الصادرة عن بنك الإسكان القومي (نحو 17 ألف جنيه مصري للوحدة) لعدد 200 ألف وحدة سكنية.

45- يبلغ إجمالي مساعدات الدعم المباشر من خلال الموازنة القومية نحو 6,7 مليار جنيه مصري على مدار ست سنوات (1,1 مليار جنيه سنويا). وتبلغ مساعدات الدعم الصادرة عن برنامج الإسكان القومي من خلال وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة نحو 16 مليار جنيه مصري على مدار فترة الست سنوات أو 2,8 مليار جنيه سنويا، أي نحو 0,4 من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي لعام 2007.

46- تتمثل إحدى القضايا الرئيسية لتنفيذ برنامج الإسكان القومي في تفاقم الصعوبات التي تواجهها شركات الإسكان والتنمية للعثور على الجهات المقرضة من أجل تمويل البناء والقروض العقارية بسبب الشروط الإلزامية وغير الواقعية للحد الأقصى لسداد أقساط القرض ومستويات الدخل والقيود المفروضة على البنوك لتقديم القروض للمساكن غير المشطبة. وتشارك بعض البنوك الحكومية في الوقت الحالي في برنامج الإسكان القومي من أجل تمويل المساكن التي تشيدها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظات ولا تستطيع تلك البنوك القيام بذلك إلا من خلال الدعم الداخلي المتبادل بين قروض برنامج الإسكان القومي وزيادة تعرضها لمخاطر سعر الفائدة،[13] ومخاطر الائتمان (للوصول إلى حدود الأقساط الشهرية المبدئية المنخفضة التي تحددها الحكومة، تتضمن جداول الإهلاك أقساط شهرية إضافية سنويا وسبل أخرى لتمكينها من إهلاك الدين خلال الفترة الزمنية المحددة).

47- يعد استهداف الدعم وإجراءات التخصيص المستخدمة في برامج الدعم الحالية بمثابة أحد الاهتمامات الرئيسية الأخرى. وتستهدف برامج الإسكان، التي تتولى الحكومة تنفيذها في ظل برنامج الإسكان القومي، الأسر ذات الحد الأقصى للدخل الحالي الذي يقل عن المتوسط (640 جنيه اعتمادا على الحد الأقصى للقسط الشهري البالغ 160 جنيه شهريا بنسبة 25 بالمائة من الدخل) دون وجود نظام لتعديل الدخل المستهدف بمرور الوقت. ولا تستطيع

[13] يرجع ذلك بصفة رئيسية إلى الاتفاق على أسعار الفائدة الثابتة التي تقل كثيرا عن أسعار السوق.

هذه الفئة تحمل تكاليف منزل تم تشييده حديثا بمقتضى قرض بسعر فائدة السوق، حتى إذا كان ذلك من خلال حزمة دعم على جانب الطلب. ولا تستطيع الجهات المقرضة الخاصة تقديم الخدمة إلى هذا المستوى من الدخل. وقد تمثلت النتيجة في زيادة المستوى العام لمساعدات الدعم التي تقدمها الحكومة المحلية وزيادة الدعم الخفي الذي توفره الجهات الحكومية المقرضة وسوء تخصيص مساعدات الدعم المقدمة إلى الأسر التي تستطيع سداد جزء كبير من تكلفة المسكن نقدا. وتظل الحكومة تلتزم بتخصيص الدعم لنحو 170 ألف متقدم للحصول على الوحدات العامة التي يتم الإعلان عنها والتقدم بطلبات الحصول عليها قبل صدور قرار رئيس الوزراء بشأن رفع الحد الأقصى لدخل الأفراد المؤهلين (الحد الأقصى للدخل الشهري 2500 جنيه شهريا للأسرة بدلا من 1500 جنيه).

48- يتم صرف مساعدات الدعم، التي يخصصها برنامج الإسكان القومي من خلال شركات الإسكان والتنمية الخاصة بمبلغ 15 ألف جنيه للوحدة، والتي يهدف تطبيقها إلى خفض سعر بيع المسكن، بصورة جزئية فقط (5000 جنيه) قبل البناء والباقي عند تسليم الوحدة. وقد ترددت شركات الإسكان والتنمية في دمج القسط الأخير من الدعم ضمن سعر المسكن. وبالمثل، غالبا ما لا يتم الاستفادة من الأراضي الحكومية المخصصة لشركات الإسكان والتنمية الخاصة لإقامة مشروعات الإسكان الاجتماعية في الوقت المناسب، مما يجبر شركات الإسكان والتنمية على اللجوء إلى مناطق أخرى وترك مساحات كبيرة من الأراضي كاملة المرافق دون

استغلال. وقد بدأت الحكومة الآن في تنفيذ هذه العقود واستردت الأراضي المخصصة للإسكان الاجتماعي التي لا يتم الاستفادة منها خلال الفترة الزمنية المنصوص عليها بالعقد. وتهدف الحكومة إلى تنفيذ عقود الأراضي مع شركات الإسكان والتنمية وفقا لبرنامج الإسكان القومي الذي يحدد فترة ثلاث سنوات لاستغلال الأراضي، والتي توشك أن تنتهي فيما يتعلق بمعظم شركات الإسكان والتنمية.

49- يعتمد تخصيص الوحدات ببرنامج الإسكان القومي على نظام النقاط الأساسية، حيث يتم منح نقاط أكثر إلى مقدمي الطلبات ذوي الأعمار الأكبر والحاصلين على شهادات التعليم العالي والمتزوجين والعاملين؛ ويتم منح الأولوية لسكان المدينة الجديدة التي يتم تقديم الطلب بشأنها. وقد تكون هناك اختلافات ضئيلة بين المحافظات تضيف المزيد من الشروط، طالما أنها لا تتعارض مع النصوص الرئيسية للدخل أو الحجم. ويعتمد النظام على تقديم الأفراد لبياناتهم بأنفسهم، بينما يتم إجراء عمليات فحص عشوائي.

50- في عام 2006، استهل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري برنامج دعم تجريبي جديد يرتبط بالتمويل العقاري على نطاق ضيق تحت رعاية وزارة الاستثمار. ويمثل البرنامج دعما مباشرا على جانب الطلب قدره 15 ألف جنيه يتم تقديمه إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط التي تتلقى قروضا عقارية لشراء مساكن جديدة أو قائمة تقل أسعارها عن 95 ألف جنيه. ويهدف هذا الدعم إلى خفض شرط الدفعة المقدمة، أو في حالة قدرة الأسرة على المساهمة بأكثر من مبلغ الدفعة المقدمة المطلوب،

يمكن تطبيق الدعم على مبلغ القرض. وتتمثل الجهات المقرضة المشاركة في شركات التمويل العقاري الخاضعة لإشراف الهيئة المصرية للرقابة المالية. ويتم تحديد الحد الأقصى لمستوى دخل المنتفعين المحتملين من قبل الأوامر التنفيذية المتعلقة بقانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001. وقد تم تحديث ذلك الحد الأقصى ليصل إلى 2500 جنيه شهريا للزوجين و1750 جنيه للأفراد بدلا من 1500 جنيه و1050 جنيه على التوالي.[14] وقد حصل صندوق الضمان والدعم باعتباره جهاز حكومي على حق تلقي مساعدات الدعم الخاصة بالأراضي والبنية الأساسية من أجل تشييد مساكن جديدة وحصل الصندوق على هذا الدعم من خلال القيام بدور شركة الإسكان والتنمية التي تتولى بناء المساكن ذات الأسعار المناسبة لفئة الدخل المستهدف من أجل برنامج الدعم المباشر الخاص بها، بينما ساعد في نفس الوقت في بدء نشاط قطاع التمويل العقاري. ولم تعد هذه المهمة التنموية ضرورية وتم وقف تنفيذ نشاطها.

51- تم تنفيذ برنامج الدعم الخاص بصندوق الضمان والدعم بنجاح ويحظى بتقدير جهات الإقراض المشاركة. ونظرا لارتباط الدعم بقرض التمويل العقاري الذي يتعين على الجهات المقرضة توفيره، يتم التحقق من دخل الأسرة وتقييم الوحدة بأسلوب مهني. وقد قام البرنامج بصرف نحو 5000

[14] يطلق قانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001 عليه مصطلح "الدخل المنخفض"؛ ومع ذلك، يعد مستوى الدخل البالغ 2500 جنيه أقرب إلى 90 بالمائة من توزيع الدخل، وفقا لإحصائيات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، التي تم تحديثها من خلال المسح الذي أجراه الجهاز المركزي حول الدخل والإنفاق لعامي 2004-2005.

من مساعدات الدعم منذ عام 2006، تم تطبيق 10 بالمائة منها على الوحدات القائمة بينما تم تطبيق البقية على الوحدات الجديدة. ومع ذلك، تعد قاعدة التمويل الخاصة بالبرنامج صغيرة وغير مؤكدة ومخصصة؛ ومن ثم، لا تكون ملائمة للمساعدة في تمويل شركات الإسكان والتنمية الجديدة واسعة النطاق.

ث- برنامج التمويل العقاري المناسب الجديد

52- منهج برنامج التمويل العقاري المناسب الجديد. يعتمد البرنامج الجديد على الدروس المستفادة من برنامج الإسكان القومي والبرنامج التجريبي لصندوق الضمان والدعم. ويهدف إلى أن يحل تدريجيا محل منهج الدعم على جانب العرض المقدم إلى فئات الدخل المنخفض والمتوسط تحت رعاية برنامج الإسكان القومي وأن يعمل على تحسين والتوسع في برنامج الدعم على جانب الطلب المرتبط بالتمويل العقاري الذي يوفره صندوق الضمان والدعم، وفقا لما يلي:

- أولا، سوف يتم إلغاء الدعم المباشر لشركات الإسكان والتنمية؛ ويتم بدلا من ذلك إصدار دعم مباشر يتسم بالشفافية للأسر المنتفعة المؤهلة.

- ثانيا، سوف يتم إلغاء دعم أسعار الفائدة من قبل البنوك الحكومية واستبداله بقروض التمويل العقاري المقدمة من قبل مجموعة من الجهات المقرضة حسب أسعار السوق.

- ثالثا، لن يتم تقـديم مسـاعدات الـدعم إلى المسـاكن الجديـدة فحسـب، بـل إلى المساكن القائمة وغير المشطبة أيضا في المناطق الحالية والمجتمعات العمرانية الجديدة.

- رابعا، سوف يتم تحسين نظم اسـتهداف الأسر ويـتم التحـول تـدريجيا إلى نظـام قائم على المؤشرات عند تحسين قواعد البيانـات. وسـوف تعتمـد أنظمـة التخصـيص عـلى مجموعة من محددات الدعم التي تنظم الأهداف العامة والخاصـة وتحـد مـن التشـجيع على الغش والتحايل. وسوف تتحقق الجهات المقرضة والمقيمين من قيم الدخل والمسكن وبالإضافة إلى ذلك، يتحقق نظام المتابعة المستقل من صحة النتائج.

- خامسا، سوف تفرض الحكومة تنفيذ عقود الأراضي المبرمة مـع شركـات الإسـكان والتنمية الخاصة التي لا تستفيد من الأراضي خلال الفـترة المحـددة وسـوف تتـولى تقيـيم نظم تخصيص الأراضي البديلة في سياق استراتيجية المجتمعات العمرانية في مصر.

- سادسا، سوف يتم الحصول على أغلبية المسـاكن المتـوفرة بموجـب البرنـامج مـن خلال شركات الإسكان والتنمية الخاصة الكبرى والصغرى.

- سابعا، سوف يكف صندوق الضمان والدعم عن العمـل كشركـة إسـكان وتنميـة لتوفير المساكن إلى فئات الدخل المـنخفض والمتوسـط، وتركـز عـلى تنفيـذ برنـامج الـدعم الجديد.

53- يهدف البرنامج ودعم المساعدات الفنية التابع للبرنامج إلى إطلاق العنان للعديد من استجابات العرض التي سوف تزيد تدريجيا من العرض المتنوع بسوق المساكن المناسبة وتتوسع في عملية الإقراض العقاري وتقوم بتحفيز المزيد من التحرك بالمساكن الحالية واستخدام المساكن الشاغرة وغير المشطبة والاستفادة من الأراضي الخالية المزودة بالمرافق، وجميعها قضايا رئيسية في سوق الإسكان الحضري في مصر (للتعريف على مزيد من التفاصيل حول سوق الإسكان في مصر، يرجى الرجوع إلى الملحق رقم 3).

54- الأدوات الخاصة بالبرنامج الجديد. تتضمن مساعدات الدعم الأسري المقترحة المرتبطة بالتمويل العقاري ثلاثة أجزاء – قرض تمويل عقاري بسعر ثابت مقابل سعر السوق ودفعة مقدمة تسددها الأسرة بحد أدنى 20 بالمائة (يمكن توفير المساعدات لها من خلال برنامج مدخرات) والدعم على جانب الطلب للمساعدة في تأهيل المقترضين لسداد جزء من الأقساط الشهرية للتمويل العقاري. وسوف تنخفض هذه المساعدات في الأقساط الشهرية سنويا بما يتواكب مع الزيادات المتوقعة في دخل الأسرة وسوف يتم إلغاؤها تدريجيا بعد نحو أربع إلى سبع سنوات حينما تستطيع الأسرة سداد القسط الشهري بالكامل.

55- يعتمد اختيار الدعم المباشر على حقيقة أن الأقساط الشهرية المفروضة على أي قرض للحصول على منزل من خلال القطاع الرسمي تكون مرتفعة مقارنة بالدخل في مصر. ويمكن أن تعتمد معظم الأسر المصرية من فئات

الدخل المنخفض والمتوسط على علائلاتها الممتدة في الحصول على الدفعة المقدمة لسداد القرض العقاري ولا تحتاج إلى الحصول على أي دعم لهذا الغرض. ومن ثم، تتمثل آلية الدعم المفضلة للبرنامج في سداد قسط شهري خلال السنوات الأولى من القرض حينما يبلغ عبء سعر الفائدة للقرض العقاري بالسعر الثابت أعلى معدلاته (أي الدعم المباشر لسداد القسط الشهري).

56- تتمثل الميزة الإضافية للدعم المباشر في تلقي المقترض الدعم الكامل بمرور الوقت، ومن ثم، حصوله على حافز يساعده على عدم التعثر في السداد خلال السنوات الأولى من القرض، التي تكون الفترة الأكثر حساسية، وفقا لما توضحه الأبحاث. وفيما يتعلق بفئات الدخل المنخفض من السكان الذين يمثل ادخار الدفعة المقدمة عائقا بالنسبة لهم ، يمكن تطبيق مساعدات الدعم المباشرة بصورة جزئية لخفض (وليس إلغاء) مبلغ الدفعة المقدمة إلى نحو 10 بالمائة من سعر المنزل، أو خفض مبلغ القرض، وخفض سعر الفائدة على الأقساط الشهرية خلال السنوات الأولى لسداد قرض التمويل العقاري.[15] (انظر الملحق رقم 4 للتعرف على أمثلة على أداة خفض سعر الفائدة).

[15] ينبغي دراسة دعم الدفعة المقدمة لخفض مبلغ القرض في الأوقات التي يرتفع بها سعر الفائدة للغاية حينما يكون خفض مبلغ القرض أكثر فاعلية.

57- يتمثل الشرط الرئيسي لنجاح عملية خفض سعر الفائدة في سداد القيمة الحالية للدعم متعدد السنوات كدفعة مقدمة إلى الجهة المقرضة، التي سوف تتولى إدارة الأموال على مدار فترة خفض سعر الفائدة. ولن تشارك الجهات المقرضة إذا ما تم جدولة سداد الدعم بصورة سنوية أو على مدار عدة فترات زمنية. وقد أوضحت التجارب بالبلدان الأخرى تلك الحقيقة. وسوف يتطلب ذلك عملية واضحة تحتفظ الجهة المقرضة من خلالها بفاعلية بأموال مضمونة أثناء صرفها بصورة تدريجية. وسوف يتطلب ذلك إجراءات واضحة في حالات سداد القرض مبكرا.

58- الاستهداف الملائم والفعال في ظل البرنامج الجديد. بناءً على التحليل التفصيلي الذي أجرته وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق الضمان والدعم حول الدخل وأسعار المساكن (وخاصة المساكن الجديدة) ومعايير الإقراض، سوف تتضمن الفئة المستهدفة الأولية الأسر التي: (1) تحصل على دخل يتراوح بين 2500 جنيه و1000 جنيه شهريا (نحو 90 إلى 45 بالمائة من توزيع دخول الأسر بالمناطق الحضرية) وقد ركزت بصفة خاصة على فئات الدخل الذي يتراوح بين 2000 جنيه إلى 1000 جنيه بما يمثل 75 إلى 45 بالمائة من توزيع دخل الأسر بالمناطق الحضرية و(2) تحظى بجدارة ائتمانية (ينبغي أن توافق الجهات المقرضة على تقديم القروض لها) و(3) تقوم بشراء مسكن جديد أو غير مشطب أو قائم لأول مرة، سواء في المجتمعات العمرانية الجديدة أو في المناطق الحضرية وشبه الحضرية و(4) لم تحصل على أي شكل من

أشكال الدعم السكني من قبل. ونظرا لحساسية الطبقة المتوسطة، يتم تبرير التركيـز عـلى هذه الفئة من منظور اجتماعـي ومنظـور يتعلـق بالرفاهيـة. ولـن يـوفر القطـاع الخـاص المسكن إلى هذه الفئة دون الحصول على الدعم أو التمويل العقاري. وقد أثبتت التجربـة داخـل وخـارج مصر أنـه بـدون تقـديم الـدعم السـكني إلى الأسر ذات الـدخل المتوسـط المنخفض، سوف تؤول المساكن التي يتم إتاحتها لفئـات الـدخل المـنخفض في أيـدي الأسر ذات الدخل المتوسط. وسوف يهـدف البرنـامج إلى زيـادة نسـبة الأسر ذات الـدخل الأكـثر انخفاضا ضمن الفئة المستهدفة تدريجيا.

59- مكاسب الفاعلية والعدالة والإنصاف. يعـد برنـامج التمويـل العقـاري المناسـب أكـثر فاعلية من حيث التكلفة من خيـارات التـأجير والملكيـة التـي توفرهـا الحكومـة بموجـب برنامج الإسكان القومي، نظرا لأنه يزيد من الموارد الأسرية ومـوارد القطـاع المـالي الخـاص ويقطع مساعدات الدعم على تكاليف الإنشاء التي توفرها الحكومة المحليـة ومسـاعدات دعم التمويل العقاري، التي تمثل معا جزءا كبـيرا مـن إجـمالي مسـاعدات الـدعم لبرنـامج الإسكان القومي. وعلاوة على ذلك، يتم تحقيق مكاسب الفاعلية من خلال إدراج كل مـن المساكن الجديدة والقائمة ضمن المواقع المنشأة وجـاهزة المرافـق بالفعـل. وأخـيرا، سـوف يتحسن تخصيص مساعدات الـدعم، نظـرا لأن العمليـة تخضـع لحجـم الطلـب بـدلا مـن الخضوع للإجراءات الإدارية.

60- من خلال منظور العدالة والإنصاف، سوف تنخفض مساعدات الدعم ضمن فئة الدخل المستهدفة مع زيادة الدخول وسوف تركز تدريجيا على مجموعة الدخل الأكثر انخفاضا ضمن فئة الدخل المستهدفة. وسوف يتم التحول تدريجيا إلى برامج الدعم المخصصة للفقراء (ذوي الدخل الأقل من 1000 جنيه) غير المؤهلين للحصول على قرض تمويل عقاري، حيث تكون قدرتهم على الادخار وجمع الأموال محدودة.

61- برنامج التمويل العقاري المناسب في سياق السياسة المستقبلية لدعم الإسكان. تتألف الحزمة الإجمالية لمساعدات الدعم الحكومية، التي يتم حاليا مناقشتها كي تحل محل برنامج الإسكان القومي عام 2012، من مكونين رئيسيين: الدعم الجديد المرتبط بالتمويل العقاري (65 ألف) ونحو 20 ألف وحدة لبرامج الإسكان الجديدة الخاصة بفئات الدخل الأدنى، بما في ذلك برامج التأجير والبنية الأساسية المدعومة، التي تتطلب مساعدات دعم أعلى ومشاركة حكومية مباشرة. وفي السنوات الأولى من سياسة الإسكان لعام 2012، قد لا تتمكن مساعدات الدعم المرتبطة بالتمويل العقاري من الوصول إلى الدعم المزمع لعدد 65 ألف وحدة، ولكن المتوقع أن يتم التوسع تدريجيا للوصول إلى الأعداد المخطط لها.

62- إجراءات التخصيص. يتم صياغة الخطوط الإرشادية الجديدة لكيفية جعل مخصصات الدعم أكثر شفافية بالمشاركة مع الجهات المقرضة. وبينما يحتفظ صندوق الضمان والدعم بقائمة انتظار تتضمن المنتفعين المحتملين،

سوف يتم إدارة آليات التخصيص من خلال الجهات المقرضة الخاصة التي تتولى المسؤولية عن فحص تاريخ وخلفية المقترضين وتقييم قيمة العقار قبل الحصول على الموافقة النهائية من قبل صندوق الضمان والدعم. وقد وجد أنه من الصعب فحص الدخول الأسرية وتريد الحكومة تجنب أنظمة التخصيص التي تعتمد بصورة فردية على الدخل المعلن. وتفضل الحكومة أيضا عدم وضع حد أقصى لأسعار المساكن، نظرا لأن ذلك سوف يؤدي إلى تشويه الأسواق وسوء التخصيص. وبالإضافة إلى ذلك، فمن خلال المواقع المتعددة (المناطق الحضرية وشبه الحضرية، والجديدة والقديمة) وإدراج المساكن الجديدة والقائمة وغير المشطبة بالبرنامج، لن يكون تحديد سعر المساكن مفيدا للغاية. ولهذا السبب، تم مناقشة مجموعة من شروط القروض مع الجهات المقرضة التي سوف توفر مثبطات لهؤلاء الذين يرغبون في الغش والتحايل فيما يتعلق بدخولهم من أجل تعظيم حجم مساعدات الدعم، نظرا لأنهم سوف يصبحون مؤهلين لمبلغ قرض أقل، وبالتالي، للحصول على وحدة أقل سعرا.

63- يتمثل أحد الإجراءات المحددة للحد من أسعار المساكن بصورة مباشرة في النص على وضع حد أقصى لمبلغ الدفعة المقدمة بما لا يتجاوز ثلث سعر الوحدة، بما يضع حدا أقصى على سعر المسكن لفئات الدخل المختلفة ويستبعد الفئة التي تحظى بثروة كافية تمكنها من سداد أكثر من ثلث السعر نقدا. وسوف يتم إجراء عمليات تقييم المساكن من قبل خبراء تقييم مهنيين تم تدريبهم وفحصهم من قبل هيئة التمويل العقاري والهيئة المصرية للرقابة

المالية (هناك حاليا 131 خبير تقييم مؤهل اجتازوا التدريب الذي نظمته هيئة التمويل العقاري). وتشعر الجهات المقرضة بالثقة في أنها تستطيع تحقيق قراءة عادلة للدخل وقيمة المسكن في ظل هذه الشروط. وسوف يتم وضع بروتوكولات إجرائية خاصة لمراجعة إجراءات القرض وتخصيص الدعم للمساكن الجديدة والقائمة وغير المشبطة القابلة للتسجيل.[16] وسوف يتم وضع نظام متابعة مستقل للكشف عن أي تحول عن الهدف أو سوء التخصيص في مرحلة مبكرة.

64- محددات البرنامج. اعتمادا على الاعتبارات السابقة، تتمثل المعايير والمحددات المقترحة لبرنامج الدعم ما يلي: (1) ينبغي أن ينخفض مبلغ الدعم بانخفاض الدخل و(2) ينبغي أن تنخفض مبالغ دعم سعر الفائدة بمرور الوقت وتقتصر على السنوات الأربعة إلى السبعة الأولى من السداد بناءً على الدخل و(3) يمكن تحديد الحد الأقصى المسموح به لنسبة القسط إلى الدخل عند مستوى أعلى من نسبة الـ25 بالمائة الحالية (المسموح وصولها إلى 33 بالمائة) حتى تطبق الجهات المقرضة نسبة أعلى للقسط إلى الدخل فيما يتعلق بالأسر ذات الجدارة الائتمانية الأعلى و(4) ينبغي أن يحصل المنتفعون على قرض مناسب (يتم تحديده من خلال الدخل والدعم ويعتمد على معايير مراجعة إجراءات القرض الخاصة بالجهة المقرضة) يزداد بصورة تقليدية مع زيادة الدخل و(5) يسدد المنتفعون الحد الأدنى

[16] ينبغي أن يشغل المنتفع بالدعم تلك المساكن غير المشطبة. ولا يمكن أن تتولى البنوك تقديم قروض تمويل عقاري لهذه المساكن في الوقت الحالي بمقتضى لوائح البنك المركزي المصري.

للدفعة المقدمة البالغ 20 بالمائة من قيمة المسكن (باستخدام عمليات التقيـيم الرسـمية) أو يسدد الدعم جزءا من الدفعة المقدمة المطلوبة البالغة 20 بالمائة لخلق حقـوق المالـك بالمسكن والحد من فرصة حقوق الملكية السلبية و(6) يبلغ الحد الأقصى للدفعة المقدمـة المسموح بها 33 بالمائة من أجل وضع حـد أقصى (بصـورة غـير مبـاشرة) للأسـعار الفعالـة للمساكن وتحسين عملية الوصول إلى الهدف (انظر أعلاه). ونظرا لعدم وجـود حـد أقصى فعلي لأسعار المساكن في ظل البرنامج، ينبغي وضع حد أقصى لإجمالي حزمة التمويل.

65- التعديل المنتظم لمحددات البرنامج. ينبغي إضفاء الصبغة المؤسسية عليه؛ ويجب من الناحية المثالية تحديد المؤشرات وفقا للبيانات المؤكدة حول تقلبات الدخل وسعر المسكن وسعر الفائدة. ولا تتوافر تلك البيانات بعد لإمكانيـة تحقيـق ذلـك؛ ومـن ثـم، ينبغـي أن يعتمد ذلك على التحليلات المنتظمة لبيانـات الجهـاز المركـزي للتعبئـة العامـة والإحصـاء حول الدخل/ الاستهلاك وأسعار البناء، وأيضا على دراسات متابعة وتقييم البرنامج الجديد التي سوف يـتم عرضـها عـلى لجنـة سياسـة دعـم الإسـكان مـن أجـل مراجعتهـا واتخـاذ الإجراءات بشأنها. وسوف تقدم لجنة السياسة مقترحات لتغيير المحددات والمعايير ضـمن القوانين والقرارات. وحينما تصبح قواعد البيانات قوية، ينبغي أن يصبح نظـام المـؤشرات ونماذج المحددات مجدية.

66- الدخول التدريجي والتكلفة المحتملة. يلتزم برنامج الإسكان القومي الحالي التزامات كاملة على مدار عام 2011 وتضطر الحكومة إلى الالتزام بالشروط الخاضعة للتفاوض بموجب برنامج الإسكان القومي. ومن ثم، ينبغي تخصيص تمويل الموازنة الإضافي لبرنامج التمويل العقاري المناسب، خلال الفترة من 2009 إلى 2012. ولكي يكون البرنامج الجديد مستعدا للوصول إلى نطاق 65 ألف مساعدة دعم ترتبط بالتمويل العقاري خلال السنوات الأولى من سياسة الدعم الجديد التي سوف تبدأ عام 2012، فمن المقترح البدء التدريجي اعتبارا من 2010/2009. وسوف يسمح ذلك لصندوق الضمان والدعم ببناء موارده البشرية وقدرته التكنولوجية لتنفيذ البرنامج على ذلك النطاق الواسع.

67- لتقدير إجمالي مبالغ الدعم الأولي اللازمة للبرنامج، يتم افتراض توفير المجموعة التالية من مبالغ الدعم للأسرة الواحدة (الدفعة المقدمة بالإضافة إلى القيمة الحالية لمكون دعم سعر الفائدة) التي تنخفض بالتناسب مع الدخل، بحد أقصى 25 ألف جنيه لفئة الدخل الأقل البالغ 1000 جنيه شهريا وحد أدنى 6250 جنيه لفئة الدخل الأعلى البالغ 2500 جنيه شهريا. وفيما يتعلق بفئة الدخل المنخفض (أقل من 1500 جنيه تقريبا)، يتم تقسيم الدعم على الدفعة المقدمة ودعم سعر الفائدة. وعلاوة على ذلك، تم وضع الافتراضات التالية حول نسبة فئات الدخل المنتفعة من إجمالي البرنامج: الثلث في نطاق الدخل الذي يتراوح بين 1000 إلى 1499 جنيه، والثلث في نطاق الدخل المتراوح بين 1500 إلى 1999 جنيه والثلث أعلى من 2000

جنيه. وبناءً على هذه الافتراضات وعلى ظروف السوق خلال الربع الأول من عـام 2009[17] في حساب مبالغ القرض والدعم، يكـون متوسـط مبلـغ الـدعم خـلال العـام الأول 16300 جنيه. وفي ظل سيناريو التنفيذ المرحلي الذي تم مناقشـته مـن قبـل فريـق العمـل، يبـدو إجمالي التكلفة السنوية كما يلي:

العام المالي 2010: 10000 منتفع @ 16300 جنيه: إجمالي التكلفة 163 مليون جنيه

العام المالي 2011: 20000 منتفع @ 17200 جنيه: إجمالي التكلفة 344 مليون جنيه

العام المالي 2012: 35000 منتفع @ 18150 جنيه: إجمالي التكلفة 635 مليون جنيه

العام المالي 2013: 65000 منتفع @ 19200 جنيه: إجمالي التكلفة 1247 مليون جنيه

68- يبلغ إجمالي مبلغ مساعدات الدعم اللازمة خلال السنوات الثلاثة الأولى 1,142 مليـار جنيه (نحو 200 مليون دولار أمريكي). وعقب فترة السنوات الـثلاث الأولى، سـوف يكـون هناك توسع هائل في البرنامج الذي سوف يصرف 65 ألف مسـاعدات دعـم سـنويا بنظـام ثابت يبلغ نحو 1,5 مليار جنيه وفقا للشروط الحالية أو نحو 220 مليـون دولار أمـريكي. ونظرا لأن دعم التمويل العقاري يخضـع لحجـم الطلـب، سـوف تعكـس الأرقـام الفعليـة

[17] سعر الفائدة 14 بالمائة، 180 شـهرا/ no bullets، نسـبة القسـط إلى الـدخل تـتراوح بـين 25 إلى 33 بالمائة، انخفاض دعم سعر الفائدة على مدار 4 إلى 7 سنوات اعـتمادا عـلى مسـتوى الـدخل، تظـل مساعدات الدعم المباشر الاسمية ثابتة بمرور الوقت، انظر الملحق رقم 4.

حجم طلب فعال على فئات السوق المحددة، أي على المساكن الجديدة والقائمة في المواقع المختلفة. وسوف تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة، التي تتجه حاليا نحو الانخفاض، تأثيرا كبيرا على حجم القروض المناسبة، وبالتالي، على مبالغ الدعم المطلوبة. وأخيرا، قد تختلف معدلات الدعم النهائي التي تحددها لجنة السياسة عن هذا السيناريو النموذجي.

4- الدعم المصرفي للبرنامج الحكومي

أ- العلاقة بإستراتيجية المساعدة القطرية

69- يتناول قرض سياسة تطوير برنامج التمويل العقاري المقترح اثنين من الأهداف الإستراتيجية الرئيسية لإستراتيجية المساعدة القطرية خلال الفترة من 2006-2009 والتقرير المرحلي لاستراتيجية المساعدة القطرية للفترة 2006-2011، وهما: (1) تيسير تطوير القطاع الخاص من خلال تحسين تنافسية وفاعلية القطاع المالي و(2) دعم العدالة وتحقيق نظام شامل. ويهدف البرنامج إلى إعادة تعريف الأهداف الجديدة والدور المنوط بالدولة ودعم قدرة النظام المالي لتيسير عملية تطوير القطاع الخاص وتحسين إمكانية الحصول على التمويل، وخاصة بين الفئات المحرومة. وتدرس استراتيجية المساعدة القطرية دعم سوق التمويل العقاري وتحسين القدرة من خلال قرض سياسة التطوير المقترح.

ب- التعاون مع صندوق النقد الدولي والجهات المانحة الأخرى

70- لتنفيذ البرنامج، تسعى الهيئات أيضا إلى الحصول على الدعم المالي والفني من العديد من شركاء التنمية، بما في ذلك، صندوق النقد الدولي والولايات المتحدة.[18] وبناءً على طلب الحكومة، يضطلع البنك بدور تنسيقي بين الجهات المانحة بالقطاع المالي من خلال مجموعة الجهات المانحة بالقطاع المالي الذي يتولى البنك رئاستها في هذا المجال. ويسعى التعاون الوثيق بين البنك وشركاء التنمية إلى إلغاء الازدواجية والتأكيد على نقاط القوة المعنية بجهود الجهات المانحة وتحقق الاستفادة القصوى من الموارد والقروض المتاحة للحكومة المصرية. ويتضمن الملحق رقم 8 خطاب الصندوق المعني بتقييم إصلاحات الحكومة. وهناك أيضا تعاون بين البنك الدولي وصندوق النقد الدولي في مصر فيما يتعلق بالقطاع المالي، من خلال البرنامج المشترك لتقييم القطاع المالي وتنسيق المساعدات الفنية.

71- تعتبر الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية من بين الجهات الثنائية المانحة التي تتعاون عن كثب مع البنك؛ وتوفر الوكالة الأمريكية المساعدات الفنية في العديد من المجالات، بما في ذلك تعزيز الإطار القانوني والرقابي لسوق التمويل العقاري وتحديث نظام تسجيل الملكية والتوريق وتسوية النزاعات

[18] يتضمن الدعم الذي توفره الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية من أجل برنامج إصلاح القطاع المالي ما يلي: (1) مذكرة تفاهم إصلاح القطاع المالي (1.2 مليار دولار أمريكي) في صورة دعم للموازنة و(2) إصلاح القانون التجاري (25 مليون دولار أمريكي) و(3) إصلاح القطاع المصرفي (100 مليون دولار أمريكي) و(4) إصلاح سوق المال (37 مليون دولار أمريكي) و(5) التمويل العقاري (40 مليون دولار أمريكي) و(6) قطاع التأمين (50 مليون دولار أمريكي). ويتم توفير الدعم الذي يقدمه الاتحاد الأوروبي لبرنامج إصلاح القطاع المالي من خلال البرنامج المالي الخاص بالمركز المالي لخدمات المعلومات الذي تم إطلاقه في أواخر عام 2004 ليغطي الفترة من 2005 إلى نهاية 2009، بموازنة تبلغ 15 مليون يورو تتضمن نظام السداد (2 مليون يورو) والرقابة المصرفية (2,4 مليون يورو) وإعادة هيكلة البنوك العامة (8 مليون يورو) وأسواق المال (2,6 مليون يورو). وينتهي الاتحاد الأوروبي في الوقت الحالي من تنظيم برنامج متابعة من المتوقع بدء تشغيله في منتصف عام 2009.

وتطبيق ضمان التمويل العقاري في ظل برنامج الحالي الخاص بالخدمات المالية في مصر. وبالإضافة إلى ذلك، فهناك مشروع المرحلة الثانية من المساعدة الفنية من أجل إصلاح السياسة، الذي تموله الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، والذي تولى إجراء دراستين رئيسيتين خلال عام 2007: حجم الطلب على المساكن بالقاهرة الكبرى، وهو أول مسح شامل لحجم الطلب على المساكن يتم إجراؤه خلال الأعوام الثلاثين الماضية،[19] وبرامج تحليل المساكن المدعومة لعام 2007، الذي تولى تقييم برامج دعم المساكن السابقة والقائمة والجاري إنشاؤها في مصر من أجل التعرف على الدروس المستفادة ومقارنة ملامح برنامج الإسكان القومي بالبرامج السابقة. وقد تلى هاتين الدراستين إصدار تقرير مشترك للبنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بعنوان "إطار إصلاح سياسة الإسكان في المناطق الحضرية بمصر" عام 2008. ويعتمد الملحق رقم 3، الذي يستعرض دراسة عامة لسوق الإسكان في القاهرة الكبرى، على نتائج هذه الدراسة المشتركة.

ت- العلاقة بالأنشطة الأخرى للبنوك

72- يعد نشاط مجموعة البنك الدولي في القطاع المالي بمصر نموذجيا، بمعنى أنه يتم توفير الدعم من خلال مجموعة من الأدوات، بدءا بالعمل التحليلي (بما في ذلك البرامج المشتركة المتتالية لتقييم القطاع المالي) والمساعدة الفنية والإقراض من البنك الدولي للإنشاء والتعمير إلى تقديم

[19] يعتمد ذلك على مسح حجم الطلب على المساكن الذي أجري في ديسمبر 2006 وأسفر عن نتائج تلقي الضوء على سوق الإسكان، وخاصة حجم الطلب والخصائص الأسرية بإقليم القاهرة الكبرى.

الخدمت الاستشارية من خلال المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء وبالإضافة إلى استثمارات مؤسسة التمويل الدولية. وقد ثبتت أهمية التعاون بين هذه الأدوات المتعددة في نجاح المنظومة الكلية.

73- ترتبط العملية المقترحة ارتباطا وثيقا أيضا بمشروع التمويل العقاري (37,1 مليون دولار أمريكي) الذي تم اعتماده من قبل المجلس في يوليو 2006 والذي يهدف إلى: (1) تأسيس شركة تمويل عقاري لتوفير السيولة و(2) تعزيز الإطار المؤسسي للإقراض العقاري و(3) تحديث عملية تسجيل حقوق الملكية.[20] وقد حقق مشروع التمويل العقاري نجاحا كبيرا ونتائج ملموسة على أرض الواقع، أهمها تأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري وتحديث نظام التنفيذ على العقارات وتعميم نظام تسجيل الملكية. وهناك دعم متبادل بين مشروع التمويل العقاري وقرض سياسة التطوير المقترح، حيث تتناول الأهداف المحددة بموجب هذه العملية العقبات التي تحول دون تطوير السوق العقاري؛ وتتولى العديد من التدابير التي يتم دعمها بمقتضى مشروع التمويل العقاري تعزيز أهداف إصلاح القطاع المالي المقترح فيما يتعلق بوضع نظام مالي مرن.

74- يرتبط قرض سياسة التطوير المقترح أيضا بالقرضين السابقين لسياسة تطوير القطاع المالي اللذين استهدفا دعم الحكومة في تنفيذ مرحلتي "برنامج

[20] يتم حاليا تنفيذ المشروع بنجاح ويحظى بتأثير إيجابي بالفعل على أرض الواقع.

إصلاح القطاع المالي"، على التوالي.[21] وقد كان قرضا سياسة تطوير القطاع المالي يهدفان إلى تعزيز البيئة المواتية للوساطة المالية وتعبئة الموارد وإدارة المخاطر وزيادة مشاركة القطاع الخاص في توفير الخدمات المالية. وقد قامت هذه العمليات بدعم إصلاحات السياسة، بصفة خاصة، في المجالات التالية: (1) الحد من ملكية الدولة للنظام المصرفي و(2) إعادة الهيكلة المالية والتشغيلية للبنوك التجارية والمتخصصة المملوكة للدولة و(3) تعزيز الإطار الرقابي والإشرافي للقطاع المصرفي و(4) تحسين فاعلية أسواق المال و(5) دعم البنية الأساسية المؤسسية للقطاع المالي، بما في ذلك إدارة أول مكتب استعلام ائتماني خاص ساعد على تحسين عملية تنفيذ العقود وحماية الدائنين، بالإضافة إلى تأسيس محكمة اقتصادية متخصصة لمواجهة مشكلات الإفلاس والتنفيذ على العقارات والنظام القضائي المضني والإطار الرقابي للتمويل متناهي الصغر.

75- قدمت المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء التحليلات والتوصيات فيما يتعلق بإمكانية مشاركة مصر في جهود التمويل. ووفرت المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء الدعم إلى الحكومة في تأسيس فئة من الشركات التابعة لمؤسسة مالية غير مصرفية للإقراض متناهي الصغر تهدف إلى بناء قطاع مستدام وقوي للائتمان متناهي الصغر. وعلاوة على ذلك، عززت المجموعة الاستشارية لمساعدة الفقراء استكشاف الفرص من أجل حصول

[21] تم التصديق على قرض سياسة تطوير القطاع المالي الأول من قبل المجلس في يونيو 2006، بينما تم التصديق على قرض سياسة تطوير القطاع المالي الثاني من قبل المجلس في مايو 2008.

السكان من ذوي الدخل المنخفض على الخدمات المالية من خلال الأنشطة المصرفية غير ذات الفروع.

76- ساعدت مؤسسة التمويل الدولية العديد من البنوك من خلال خدماتها الاستشارية المصرفية. وعلى سبيل المثال، فقد تعاونت مؤسسة التمويل الدولية مع البنك الدولي لتأسيس الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري وحظيت بأحد مراكز حقوق المساهمين بالشركة. وعلاوة على ذلك، تقدم مؤسسة التمويل الدولية أيضا الاستشارات والمساعدات الفنية إلى الشركة المصرية للتمويل العقاري من خلال المكتب الإقليمي لمؤسسة التمويل الدولية بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا وإلى شركة i-Score للمساعدة في بدء تشغيل أول مكتب استعلام ائتماني خاص في مصر. ويعتمد القرض المقترح لسياسة التطوير على العمل التحليلي والتشخيصي الذي تم تنفيذه من قبل البنك وشركاء التنمية الآخرين (انظر الفصل الخاص بشركاء التنمية أدناه).

ث- المشاركة والتشاور

77- تعتمد هذه العملية على الأولويات التي حددتها الحكومة المصرية خلال العديد من ورش عمل السياسة الوزارية رفيعة المستوى التي تم تنظيمها في أبريل ومايو وسبتمبر عام 2007. وقد وضع النشاط المشترك بين البنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية أساس هذه الحوارات. وقد أكد هذا النشاط على أن التوسع في إمكانية الحصول على التمويل العقاري كان أحد المكونات الرئيسية لتحسين القدرة على حيازة المساكن وخفض المعدلات

الحالية لمساعدات الدعم القائمة على العرض والحد مـن سـوء توزيـع دعـم المسـاكن. وفي سـبتمبر 2007، طلـب وزيـر الاسـتثمار ووزيـر الإسـكان والمرافـق والمجتمعـات العمرانيـة الجديدة من فريق البنك الدولي مساعدة الحكومة عـلى تصـميم برنـامج الـدعم المـرتبط بالتمويل العقاري كي يحل محل برنامج الإسكان القـومي. وفي ذلـك السـياق، تـم تأسـيس فريق عمل مشترك بين الوزارات ليكون نظيرا محليا لفريـق البنـك الـدولي ومـؤشرا للجنـة التي سوف توجه تنفيذ وتعديل برنامج الدعم. وقد جمع فريق العمل المعلومات اللازمـة لتصميم البرنامج وتعاون مع فريق البنك الدولي، بما في ذلك البعثات البينية حـول صـياغة محددات ومعايير البرنامج وآليات التنفيذ. وعلاوة عـلى ذلـك، عقـد المستشـار الاقتصـادي لوزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة ورئيس فريق العمل المشـارك مـع رئيس هيئة التمويل العقاري اجتماعات مشاورات أخرى مع البنك الـدولي في ينـاير 2008 حول تصميم البرنامج.

78- تم إعداد تفاصيل قرض سياسة التطوير بأسلوب قائم على المشاركة الفعلية من خـلال العديد من الاجتماعـات بـين النظـراء الفنيـين الرئيسـيين في كـلا الـوزارتين فـيما بـين 2007 و2009 والمدخلات الهامة من قبـل فريـق البنـك الـدولي. وفي نهايـة كـل بعثـة، تـم إعـداد وتقديم ملخص تفصيلي إلى كـلا الـوزيرين والفريـق الفنـي التـابع لكـل مـنهما. وانعقـدت مشاورات مكثفـة وعديـدة أيضـا مـع مجموعـة مـن شركـات الإسـكان والتنميـة والجهـات المقرضة وكلا البنكين والمؤسسات المالية التي لا تتلقى الودائع؛ كما قام فريق العمل وفريق

البنك الدولي بتنظيم ورشة عمل مع الجهات المقرضة وكبار صانعي السياسة في يوليو 2008 من أجل تلقي المدخلات حول آليات الدعم والقروض المقترحة. وكانت التوصيات التي قدمتها الجهات المقرضة وشركات الإسكان والتنمية مفيدة للغاية في إعداد التصميم النهائي للبرنامج.

وأخيرا، تلقى كبار مستشاري الحكومة وفريق العمل التدريب على تمويل الإسكان وتصميم دعم الإسكان بالبرنامج الدولي لتمويل المساكن في كلية وارتون بجامعة بنسلفانيا، مما أدى إلى تيسير التبادل البناء حول كيفية التوسع بالصورة المثلى في قطاع التمويل العقاري للوصول إلى فئات الدخل المنخفض والمتوسط.

ج- الأسس التحليلية

79- كانت الخبرات الدولية الموثقة والدراسات الأكاديمية التي تتولى تحليل ومقارنة برامج دعم المساكن المختلفة فعالة في تطوير برنامج التمويل العقاري. وتوثق الدراسات التي أجراها هويك سميث ودياموند عام 2008 عدد 25 دراسة حالة مختلفة لنظم الدعم المرتبطة بتمويل المساكن، بما في ذلك تشيلي والمكسيك والمغرب والأردن وجنوب أفريقيا؛ وتعتمد بالتالي على دراسات تقييم تفصيلية. وتركز التوصيات الناتجة عن الخبرات الدولية المكثفة في مجال مساعدات دعم التمويل العقاري على توجه مزدوج لسياسة الدعم لتغطية الفئة الكبيرة من السكان غير المستحقين في معظم اقتصاديات الأسواق الناشئة:

(1) التوسع في الإقراض العقاري لفئات الدخل المنخفض وعلى نطاق واسع وتوفير مساعدات الدعم الإضافية لشراء المساكن من قبل الأسر التي تستطيع التأهل للحصول على قرض التمويل العقاري من أجل شراء المساكن الجديدة والقائمة. ويعد الأخير هاما للغاية في الخفض التدريجي للمساكن الشاغرة وتوفير إمكانية التنقل.

(2) صياغة استراتيجيات إسكان أكثر شمولا للأسر ذات الدخل المنخفض، مثل خيارات التأجير وبرامج البناء التي تتحملها الأسرة ذاتها بصورة جزئية. ويعد ذلك هو المسار الذي تسلكه مصر في الوقت الحالي.

80- توفر العديد من دراسات التمويل المصرفي الأخرى أساس تحليلي لتصميم العملية المقترحة، بما في ذلك تحديث برنامج تقييم القطاع المالي لعام 2008 وتقرير إمكانية الحصول على التمويل والنمو الاقتصادي لعام 2007 وتقرير تمويل المساكن الصادر عن مؤسسة التمويل الدولية لعام 2008، الذي يوصي بمنح الأولوية لدعم إمكانية حصول الفقراء على المساكن المناسبة وتحسين مساعدات دعم المساكن، وتقرير التمويل للجميع: سياسات ومشكلات التوسع في فرص الوصول إليه الصادر عام 2007.

81- تم أيضا إجراء دراسات كبرى من قبل البنك حول قضايا التنمية الحضرية وقطاع الإسكان في مصر، بما في ذلك استراتيجية إدارة الأراضي العامة في مصر عام 2006 وتحليل آليات توفير المساكن لعام 2007 والتحول من منهج الإسكان القائم على البرامج إلى المنهج القائم على السياسات في مصر عام 2007. وتوضح هذه الدراسات أوجه القصور في

تخصيص الأراضي وتخطيط الأراضي ولوائح البناء في الآونة الحالية وإصدار التوصيات من أجل التغيير. وقد تضمن قانون البناء الجديد رقم 119 لعام 2008 العديد من تلك التوصيات. وتم توفير المساعدات الفنية بصورة مباشرة إلى وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة حول تحليل مساعدات دعم الإسكان الحالية. وتنجم البيانات المذكورة بهذا التقرير حول معدلات وقضايا دعم برنامج الإسكان القومي وتنفيذها عن هذه الدراسات التفصيلية. وقد كانت أنشطة البنك حول قطاع المجتمعات العمرانية، مثل استراتيجية قطاع المجتمعات العمرانية لعام 2008، ذات أهمية كبرى في إعداد المشروع أيضا.

82- توصلت هذه الدراسات إلى أن أزمة الإسكان بالمناطق الحضرية في مصر لا تعود بالضرورة إلى ندرة المساكن، بل إلى أوجه القصور بالسوق بما أدى إلى عدم التطابق بين العرض والطلب. وتتضح المشكلة من خلال ارتفاع معدلات المساكن الشاغرة والعرض الزائد من المساكن الرسمية لفئات الدخل المتوسط المرتفع، رغم وجود نقص في العرض من المساكن الرسمية الخاصة بفئات الدخل المنخفض والمتوسط في المواقع البديلة.

83- أدت برامج الدعم السابقة والحالية، التي تركز على بناء المساكن الجديدة الفاخرة نسبيا، إلى تفاقم هذه المشكلات بدلا من التخفيف من حدتها. ومن ثم، فقد استمرت فئات الدخل المنخفض والمتوسط في تفضيل السكن بالقطاع غير الرسمي. ويؤدي تطور قطاع التمويل العقاري إلى زيادة حجم الطلب من قبل شريحة الدخل المتوسط من السكان غير المستحقين؛ ومع ذلك

فقد أظهرت الدراسات السابقة أن هناك حاجة إلى بعض الدعم المالي في ظل الظروف الحالية لارتفاع أسعار المساكن وارتفاع سعر الفائدة. وهناك حاجة إلى حصول هذه الفئة على التمويل العقاري بما يسمح بشراء المساكن الجديدة والقائمة، بما في ذلك الوحدات الشاغرة والوحدات المستأجرة من قبل المستأجرين المقيمين، وزيادة إمكانية التنقل في سوق الإسكان بصفة عامة. ويعتمد هذا البرنامج على تحليلات السوق والسياسة التفصيلية لتلك الدراسات ويلتزم بتوصيات الدراسة الإطارية.

84- تناولت توصيات السياسة الإضافية الصادرة عن هذه الدراسات الحاجة إلى تغيير السياق الرقابي والمؤسسي من أجل القضاء على أوجه القصور وتحسين فاعلية سوق المساكن؛ وعلى سبيل المثال، إيجاد السبل للتعجيل والإلغاء التدريجي للضوابط الإيجارية وتطبيق قانون الإيجارات "الجديد" الصادر عام 1996 على المزيد من الوحدات المستأجرة وتغيير أنظمة تخصيص وإدارة الأراضي وتعديل متطلبات التقسيم (الكثافة) والتخطيط.

ح- الدروس المستفادة من الأزمة الحالية للتمويل العقاري

85- كشفت الأزمة الحالية للتمويل العقاري بالولايات المتحدة أن برامج الإسكان المدعوم الخاضعة للرقابة الوثيقة لإدارة الإسكان الفيدرالي من خلال متطلبات خصائص القروض وضمانات الاكتتاب المشددة (وخاصة نسب القرض إلى القيمة والدين إلى الدخل ومتطلبات القسط إلى الدخل واستخدام قروض التمويل العقاري ذات السعر الثابت وإرشادات التوثيق المشددة) و/أو القروض الخاضعة لقانون إعادة الاستثمار المجتمعي في

المناطق التي يقطنها أصحاب الدخل المنخفض لم تكن من العناصر الأساسية التي تسببت في كارثة القروض العقارية غير المضمونة. ولم تكن قروض التمويل العقاري غير المضمونة، تحديداً، تمثل مشكلة لدى الأسر ذات الدخل المنخفض فحسب، بل أثرت أيضا وبالمثل على الأسر ذات الدخل المتوسط والأعلى.

المربع رقم 5: مصر – الدروس المستفادة من أزمة التمويل العقاري غير المضمون

أدى الإخفاق الهائل الذي تسببت به قروض التمويل العقاري غير المضمونة بسوق التمويل العقاري بالولايات المتحدة إلى عدد من الدروس المستفادة التي أقرتها مصر خلال سعيها لتجنب تكرار ذلك الإخفاق في سوق التمويل العقاري الخاص بها. وغالبا ما يكون هناك افتراض بأن أي قرض تمويل عقاري في الاقتصاديات الناشئة يكون "غير مضمون" فعليا. وتعد الحقيقة في الواقع على النقيض من ذلك. ويمكن أن تبالغ الجهات المقرضة في توخي الحذر والمطالبة بمستندات كثيرة وضمان مصرفي مناسب وضمانات شخصية إلى جانب الضمان المصرفي. ففي سوق التمويل العقاري المصري الذي لا يزال في مراحله الأولى، تنزع الجهات المقرضة إلى التركيز على ذوي الجدارة الائتمانية الأعلى. ويعد هذا أحد أسباب أهمية هذا البرنامج كحافز لمساعدة الجهات المقرضة على التحول نحو أدنى سلم توزيع الدخل، ولكن بأسلوب آمن وسليم.

يوجد عدد من التدابير المحددة في مصر لحماية الجودة الائتمانية لقروض التمويل العقاري، من بينها:

- التنوع المحدود في أسعار الفائدة (يمكن أن تكون ثابتة أو يتم السماح لها بالتغير، ولكن وفقا لمؤشرات محددة مسبقا فقط).
- تنظيم جميع الوسطاء، بما في ذلك سماسرة التمويل العقاري ووكلاء التنفيذ على العقارات وخبراء التقييم العقاري.
- الحد الأقصى لنسبة القسط إلى الدخل يبلغ 40 بالمائة للقروض العادية و25 بالمائة لفئات الدخل الأقل؛ ومن المزمع زيادته إلى 33 بالمائة.
- معايير واضحة للتنفيذ على العقار وحماية المستهلك.
- لوائح راسخة ومعايير مراجعة إجراءات القروض تجعل المنتجات مثل "القروض ذات المستندات الضعيفة" أمرا مستحيلا.
- شرط الحد الأدنى للدفعة المقدمة البالغ 10 بالمائة.
- مستندات نموذجية.

أحد العوامل الأخرى الهامة هو عدم انتشار التوريق في مصر حتى وقتنا هذا. وقد كان أسلوب استخدام أدوات التوريق بمثابة إحدى المشكلات الجذرية لأزمة قروض التمويل العقاري غير المضمونة بالولايات المتحدة، حيث تسببت في تشتت وتضارب الحوافز والمعلومات بين المستثمرين والجهات المنشأة للقروض. ويركز الحل الثاني للسوق في مصر حاليا على

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري، التي تعد مؤسسة بسيطة تتسم بالشفافية على غرار البنوك الفيدرالية للقروض السكنية (المربع رقم 4). وليس هناك وسيلة للتخلص من مخاطر الائتمان وتظل الجهة المنشأة للقرض تتحمل كامل الأعباء الناجمة عن أي خسائر. ورغم وجود عنصر مخاطرة في أي نشاط للإقراض، فقد سعت الجهات الرقابية في مصر وراء الحد من المخاطر واستحداث أفضل الممارسات الدولية والاستفادة من الدروس الناجمة عن أزمة قروض التمويل العقاري غير المضمونة.

86- تمثل السبب الرئيسي في الشروط غير الجادة للإقراض والتي ركزت بصفة خاصة على ملاءمة القروض منذ البداية بغض النظر عن أي صدمات مستقبلية في السداد. وبخلاف الممارسات الاحتيالية، اعتمد هذا النمط من الإقراض على فرضية أن أسعار المساكن سوف تستمر في الارتفاع وأن يظل التمويل خيارا في حالة عدم القدرة على سداد أقساط القرض المستقبلية. وتحظى ممارسات القروض التي يتم دراستها وتنفيذها في الوقت الحالي لتحقيق التوافق بين حدود الدخل والأقساط بمقتضى برنامج الإسكان القومي بأهمية كبيرة وتعتبر أحد أسباب تطوير برنامج رشيد لدعم المساعدات المرتبطة بالتمويل العقاري في مصر والتي تلتزم بمبادئ الإقراض السليم ولا تفرض قروض التمويل العقاري على فئة مستهدفة من غير المحتمل أن تتمكن من سداد أقساط القروض طويلة الأجل.

87- غالبا ما يتطلب منح قروض التمويل العقاري إلى الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط دعم توفير السيولة وتأمين الائتمان وتقديم مساعدات الدعم المباشر إلى هذه الشريحة. وقد جمعت العديد من البلدان بين الدعم المقدم من جانب العرض إلى القطاع المالي وأحد أنماط مساعدات الدعم الأسري ذات الشفافية. وتعتبر المكسيك والمغرب أيضا من بين البلدان التي تم بها استحداث التأمين على التمويل العقاري الخاص من أجل التوسع في الإقراض العقاري إلى الأسر الخاضعة للتمويل العقاري. ويتضمن الملحق رقم 6 بعض الأمثلة الدولية على الدعم المقدم إلى قطاع التمويل العقاري من خلال تمويل السيولة و/أو تأمين الائتمان.

5- العملية المقترحة

أ- أهداف العملية وأسبابها المنطقية

1- الأهداف

88- يتمثل الهدف التنموي الرئيسي من قرض سياسة التطوير في إصلاح النظام الحالي لمساعدات دعم الإسكان القائم على العرض الذي يفتقر للكفاءة ويتسم بسوء استهداف القطاع العريض لفئات الدخل المنخفض والمتوسط واستبداله بنظام دعم فعال من الناحية الاقتصادية وقائم على الطلب ويهدف إلى: (1) زيادة موارد الإسكان الأساسية للقطاع الخاص وتحرير الموارد الحكومية القومية والمحلية للبرامج الخاصة بفئات الدخل المنخفض و(2) التوسع في إمكانية الحصول على قروض التمويل العقاري من خلال مساعدات الدعم التي تتسم بالشفافية القائمة على الطلب والتي تتوافق مع

نظام التمويل العقاري المتنامي القائم على السوق بالدولة و(3) القضاء على المخاطر المالية الراسخة ببرامج التمويل العقاري المرتبطة ببرنامج الإسكان القومي الحالي و(4) وضع نظام استهداف وتخصيص أكثر شفافية وعدالة لمساعدات دعم الإسكان ونظام متابعة فعال يساعد على تعديل مساعدات الدعم بما يتوافق مع ظروف السوق المتغيرة وسحبها تدريجيا حينما لا يكون هناك حاجة إليها.

2- الأسباب المنطقية

89- تهدف العملية المقترحة إلى ضمان تحقيق الأهداف الاستراتيجية لاستراتيجية المساعدة القطرية لعام 2005 والتقرير المرحلي لاستراتيجية المساعدة القطرية الصادر عام 2008. وتتناول هدفين استراتيجيين رئيسيين من أهداف استراتيجية المساعدة القطرية، هما: (1) تنسيق عملية تطوير القطاع الخاص من خلال تحسين تنافسية فعالية القطاع المالي و(2) دعم العدالة. وتساهم العملية في تعزيز عملية الإصلاح وتطوير القطاع المالي ودعم إمكانية الوصول إلى الوساطة المالية. ويعتبر توفير المسكن المناسب بمثابة إحدى الأولويات الرئيسية ضمن جدول أعمال الحكومة المصرية. وتسعى الحكومة من أجل تصميم وتنفيذ برنامج جديد للتمويل العقاري المناسب. ويوفر الزخم السياسي والاقتصادي الحالي المرتبط ببرنامج الإسكان القومي كجزء من التعهدات والوعود الرئاسية لحظة مواتية لتنفيذ مثل هذا البرنامج وتعديلات السياسة ذات الصلة من أجل خلق سوق تمويل عقاري أكثر فاعلية. ومع تطور سوق التمويل العقاري، أصبح مجديا أن يتم

تنفيذ مساعدات الدعم الأسري القائمة على الطلب والتي ترتبط بقروض التمويل العقاري التجاري التي يمكن أن تولد استجابة قائمة على العرض في كل من أسواق المساكن الجديدة والقائمة.

ب- مجالات السياسة

90- سوف تدعم العملية المقترحة الحكومة المصرية في تنفيذ البرنامج الجديد للتمويل العقاري المناسب. وفي ذلك السياق، يتألف قرض سياسة التطوير من ثلاثة مكونات رئيسية وفقا لما يلي: (1) تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري من أجل وضع خطة دعم قوية قائمة على الطلب ومرتبطة بالائتمان لفئات الدخل المنخفض والمتوسط ذوي الجدارة الائتمانية، ولكن من غير المستحقين و(2) استحداث آلية تتسم بالفاعلية والكفاءة لدعم التمويل العقاري من أجل استحداث أنظمة تنفيذ تسمح بتنفيذ البرنامج في المجتمعات العمرانية الجديدة والقائمة كي تؤثر المساكن الجديدة والقائمة وغير المشطبة تأثيرا كبيرا على اختيار المسكن والتنقل وفاعلية الأسواق و(3) تحسين الإطار المؤسسي لدعم شفافية واستهداف مساعدات دعم المساكن – التخلص بصفة أساسية من مساعدات الدعم الضمني من خلال الجهات الحكومية المقرضة ومساعدات الدعم المباشر المقدمة إلى شركات الإسكان والتنمية وإعداد جدول لخفض مساعدات الدعم تدريجيا على الأراضي والبنية الأساسية.

91- يصف جدول السياسة التشغيلية (الملحق رقم 2) منطق البرنامج عن طريق توضيح المحاور الرئيسية لكل من مكونات البرنامج التي من المتوقع أن يتم تحقيق الأهداف الرئيسية من خلالها، بالإضافة إلى الإجراءات الرئيسية والتدابير المحددة التي ينبغي تنفيذها على مدار الفترة الزمنية للبرنامج. وعلاوة على ذلك، لتوجيه عملية الإشراف على البرنامج، ينبغي بذل الجهود من أجل تحديد خطوط الأساس والنتائج المتوقعة. ونظرا لأن هذه العملية تتضمن ثلاث أقساط، يوضح الجدول والنص أدناه التدابير الواجب تنفيذها من قبل الحكومة فيما يتعلق بكل قسط.

92- يتضمن البرنامج الإجراءات السابقة (القسط الأول) والظروف الخاصة بإصدار القسطين الثاني والثالث. وقد تم تحقيق التوازن بين الأهمية الفعلية للملكية والطموحات اللازمة لبرنامج الإصلاح وواقعية وفعالية التنفيذ في ظل الإطار الزمني للبرنامج.

ت- وصف العملية

93- يدعم قرض سياسة التطوير المقترح الحكومة المصرية في تنفيذ برنامج التمويل العقاري المناسب الذي سوف يحل تدريجيا محل مساعدات الدعم على جانب العرض التي كان يتم استخدامها بصورة شائعة. ولتطوير آلية دعم سكني فعال يتسم بالكفاءة، ينبغي الوفاء بعدد من الشروط المسبقة، التي تهدف بعضها إلى تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي، بينما يهدف البعض الآخر إلى إقرار الإصلاحات المالية المخصصة. ويتطلب

التطوير المستقبلي لبرنامج الدعم تدابير إضافية لتعزيز شفافيته وأسلوبه في الوصول إلى أهدافه.

1- تعزيز الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري

94- يتمثل الهدف الرئيسي في إقرار تدابير السياسة اللازمة لتصميم وتنفيذ برنامج التمويل العقاري المناسب. ويتم تحقيق هذا الهدف من خلال الإجراءات التالية:

(1) إقرار تدابير السياسة من أجل خلق وتعديل برنامج الدعم المرتبط بالائتمان والقائم على الطلب. يخضع البرنامج للمسؤولية المشتركة لوزارة الاستثمار ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة ويتم إدارته من قبل صندوق الضمان والدعم. ومن ثم، فمن الضروري تشكيل لجنة استشارية (أي لا تتولى صنع السياسات) لسياسة دعم الإسكان تقدم المشورة حول تطوير وتنفيذ البرنامج. وتقوم اللجنة بصفة خاصة بتصميم الملامح الرئيسية لبرنامج الدعم الجديد وإعداد التعديلات اللازمة بمرور الوقت. ويتطلب تشكيل اللجنة والملامح الرئيسية للبرنامج إصدار قرارات وزارية. ويعد تنفيذ هذه القرارات شرطا لإصدار القسط الأول من القرض. وسوف تكون التعديلات والتحديثات ذات الصلة بالمعايير والمحددات الرئيسية، عندما تتطلب التنقيحات المزمعة ضرورة إجراء هذه التعديلات، بمثابة شرط محدد لإصدار القسطين الثاني والثالث. ويتعين

وضع نموذج لتعديل المحددات استنادا إلى مؤشرات الاقتصاد الكلي وقطاع الإسكان كشرط لإصدار القسط الثالث.

(2) تعزيز صندوق الضمان والدعم – الجهة التنفيذية لبرنامج الدعم الجديد.

يتولى صندوق الضمان والدعم حاليا تنفيذ كل من برنامج ضمان سداد قرض التمويل العقاري وبرنامج الدعم المرتبط بالتمويل العقاري ويقوم بدور مؤسسة الإسكان والتنمية. ويسدد برنامج الضمان إلى الجهات المقرضة بعض الأقساط المفقودة ويعد بمثابة برنامج مؤقت يتم استبداله ببرنامج دائم لتأمين التمويل العقاري قائم على السوق حينما يتم إتاحة البيانات الخاصة بمخاطر الائتمان وتوفير القدرة على تحديد عبء مخاطر الائتمان. ويعتبر دور صندوق الضمان والدعم ضمن برنامج تأمين التمويل العقاري غير واضح المعالم بعد. ويتمثل أحد الاحتمالات في أنه قد يتقاسم بعض المخاطر مع شركات التأمين الخاصة. وقد يكون هناك حاجة إلى منتجات ضمان بديلة أيضا. وتتطلب مشاركة صندوق الضمان والدعم في نشاط المخاطرة أن ينقسم إلى وحدتين، وحدة ضمان ووحدة دعم. وينبغي أن يتم ذلك تدريجيا، أولا، من خلال الفصل بين المهام وفريق العمل الذي يتولى إدارة الضمانات الحالية ومساعدات الدعم القديمة والجديدة؛ وفي السنوات اللاحقة لقرض سياسة التطوير التي يتم خلالها تحديد دور صندوق الضمان والدعم ضمن برنامج تأمين التمويل العقاري الجديد (أو أي من

أنماط الضمانات الأخرى) من خلال تأسيس وحدات مرسملة خاصة.[22] وتعد الوحدة الأولى شرطا لإصدار القسط الثاني من القرض، بينما تكون الوحدة الثانية شرطا لإصدار القسط الثالث. ويتولى قانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001 تنظيم صندوق الضمان والدعم وينبغي تعديله وفقا لذلك.

95- المكون الأول – الإجراءات المسبقة لإصدار القسط الأول: (1) تطبيق قرار وزاري مشترك بتشكيل لجنة سياسة دعم التمويل العقاري وتحديد الملامح الرئيسية لبرنامج الدعم الجديد. ويتضمن القرار تشكيل ومسؤوليات اللجنة. وتتضمن العضوية وزارة الاستثمار ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة وهيئة التمويل العقاري والهيئة المصرية للرقابة المالية وصندوق الضمان والدعم، بالإضافة إلى المحافظات والسلطات المحلية والأطراف المتخصصة المشاركة بالسوق (بما في ذلك شركات الإسكان والتنمية والبنوك وشركات التمويل العقاري). وتتألف مهامها من تقديم المقترحات حول السياسة وإعداد الموازنة والتنظيم ومعايير الأهلية وتحديد المستفيدين وتوجيه برنامج الدعم الجديد – الاستهداف حسب الدخل ونوع الوحدات الجديدة والقائمة والمواقع ونمط الحيازة وطبيعة الدعم ومعايير الإقراض ومعايير تخصيص الأراضي وإجراءات تعديل المعايير

[22] قد يتولى صندوق الضمان والدعم أيضا القيام بالأنشطة الأخرى الموجهة نحو السوق من خلال أنشطة الضمان الخاصة به التي ينبغي أن تكون مستقلة تماما عن الأنشطة المخصصة لتوزيع وتقييم مساعدات الدعم. ومن ناحية الضمان، يمكن منح الأولوية إلى: (1) ضمانات ما قبل حيازة سندات الملكية الخاصة بالجهات المقدمة لقروض التمويل العقاري من أجل تغطية مخاطر الائتمان لفترة محدودة لحين تسجيل امتياز التمويل العقاري و(2) برنامج تأمين التمويل العقاري بالتعاون أو بدون التعاون مع شركاء القطاع الخاص لتغطية جزء من دين التمويل العقاري الخاص بالجهة المقرضة (وبالتالي المشاركة في جزء من مخاطر الائتمان) وتيسير الحصول على قرض التمويل العقاري.

والمحددات و(2) إصدار مذكرة وزارية مشتركة من قبل وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة من أجل فصل المهام وفريق عمل عمليات الدعم والضمان بصندوق الضمان والدعم وتقديمها إلى رئيس الوزراء كخطوة أولى نحو الفصل الكامل و(3) إصدار مذكرة وزارية مشتركة من قبل وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة يعتمدها رئيس الوزراء لوقف دور صندوق الضمان والدعم فيما يتعلق بتشييد المساكن والعقارات من أجل تجنب تعارض المصالح.

96- وضع الإجراءات المسبقة لإصدار القسط الأول ضمن المكون الأول: (1) تم إصدار القرار الوزاري المشترك من قبل وزيري الاستثمار والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة بتشكيل لجنة سياسة دعم الإسكان وتحديد الملامح الأساسية لبرنامج الدعم الجديد في 3 أغسطس عام 2009 و(2) تم إصدار المذكرة الوزارية المشتركة من قبل وزيري الاستثمار والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة من أجل الفصل بين المهام وفريق عمل عمليات الدعم والضمان بصندوق الضمان والدعم في 9 فبراير 2009 وتم اعتمادها من قبل رئيس الوزراء في 21 مارس 2009 و(3) تم إصدار المذكرة الوزارية المشتركة من قبل وزيري الاستثمار والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة بوقف دور صندوق الضمان والدعم فيما يتعلق بتشييد المساكن والعقارات في 9 فبراير عام 2009 واعتمادها.

97- المكـون الأول – الإجـراءات الواجـب اتخاذهـا لإصـدار القسـط الثـاني: تعزيـز الإطـار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري من خلال تحديد معـايير الـدعم بما يتواكب مع تغيرات الاقتصاد الكلي وتغيرات قطاع الإسكان.

98- المكون الأول - الإجراءات الواجـب اتخاذهـا لإصـدار القسـط الثالـث: تعزيـز الإطـار القانوني والرقابي والمؤسسي لبرنامج دعم التمويل العقاري من خلال استحداث إدارة تـأمين أو ضمان التمويل العقاري.

2- تطوير آلية دعم تمويل عقاري فعالة

99- سوف يعتمد برنامج الدعم الجديد على مزيج مـن الـدعم المبـاشر والـدعم غـير المباشر للأقساط الشهرية يقتصر على السنوات الأولى من القـرض ويتنـاقص تـدريجيا مـع الوقت. وسوف تكون الجهات المقرضة هي الواجهـة الأولى في اسـتلام طلبـات الـدعم مـن المقترضين المؤهلين وسوف يتعـين عـلى صـندوق الضـمان والـدعم فحـص طلبـات الـدعم وصرف الأمـوال، ويجـب تطـوير الأنظمـة الفنيـة والمؤسسـية مـن أجـل التنفيـذ الفعـال للبرنامج. ويتم السعي إلى تحقيق هذا الهدف من خلال إجرائين رئيسيين:

(1) التصميم والتنفيذ والتعديل المنتظم، طبقا لتقييمات المتابعة والأثر، لبرنامج دعـم جديـد مرتبط بالتمويل العقاري يشمل الإسكان المناسب الجديد والحالي. ويتطلـب تصـميم وتنفيـذ البرنامج ما يلي: (أ) خطة عمل كاملة ودليل عمليات جاهزين للبرنامج يشملان كل محددات البرنامج مثل الاستهداف حسب الـدخل ونـوع الوحـدات والمواقـع وطبيعـة الـدعم ومعـايير

الإقراض وتخصيص الأرض ووسائل تعديل الـدعم بالإضـافة إلى مراجعـة إجـراءات القـرض والخطوط الإرشادية الخاصة بالجهات المقرضة فيما يتعلق بأنواع مختلفة مـن الممتلكـات متضمنة الوحدات الجديدة والحالية وغير المشطبة وكـذلك الإجـراءات الفعالـة والدقيقـة المتعلقة بالصرف لجهات الإقراض (ب) تعديل إجراءات صندوق الضمان والدعم المتعلقـة بإدراج الوحدات الحالية وغير المشطبة في برنامج دعم التمويل العقاري. (ت) سـوف يـتم إجـراء دراسـات منتظمـة للتقيـيم والمتابعـة وسـوف يـتم إتاحـة الدراسـة الأولى للفحـص بواسطة لجنة سياسة دعم الإسكان والبنك الدولي قبل ستة أشهر عـلى الأقـل مـن الموعـد النهائي المحدد لصرف القسط الثالث من القرض.

(2) تعزيز قسم الدعم بصندوق الضمان والـدعم السـابق ليصـبح المؤسسـة المسـؤولة عـن برنامج الدعم. وتتمثل الخطوة المهمة في إصدار مذكرة وزارية مشـتركة مـن وزارة الاسـتثمار ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية مصدق عليهـا مـن رئـيس الـوزراء تعلـن أن صندوق الضمان والدعم هو الجهة المنوطة بتنفيذ برنامج الدعم الجديد. والأهـم مـن ذلـك يتعين على صندوق الضمان والدعم أن يزيد من عملياته وأن يقوم بالإعداد للتنفيـذ الفعـال للبرنامج. وقد تولى صندوق الضمان والدعم على مدار السنوات القليلة الماضية إدارة برنـامج دعم مباشر صغير بالتعاون مع شركات التمويل العقاري المشاركة. ومع أن العملية التـي تـم تنفيذها كانت فعالة وتلقـت جهـات الإقـراض موافقـات عـلى الطلبـات وصرف مسـاعدات

الدعم في المواعيد المناسبة فإن البرنامج صغير للغاية بالمقارنة مع البرنامج الجديد. وكذلك يوجد عدد لا بأس به من إجراءات الفصل وأنظمة إدخال البيانات ويتعين رفع كفاءتها أو تطويرها من أجل البرنامج الجديد (على سبيل المثال يجب فحص مقدمي الطلبات طبقا لقاعدة البيانات المتوفرة من برامج الدعم المختلفة ويجب فحص وتسجيل دخل الأسرة والملكية وسمات القرض) وكذلك يجب إنشاء أنظمة متابعة. وأخيرا يتعين جعل الأنظمة متكاملة عبر كل الأطراف المعنية وعبر المناطق العمرانية وبذلك يمكن مشاركة المستندات في الوقت الفعلي مباشرة. ويجب أن تتضمن خطة العمل الجديدة لصندوق الضمان والدعم في قسمها الخاص بالدعم هذه الاختصاصات الجديدة وحجم العمل. ويجب الانتهاء من إعداد أنظمة تقييم ومتابعة داخل وخارج المواقع ونظام لإعداد التقارير وتقديمها إلى اللجنة قبل صرف القسط الثاني وتعتبر هذه الأخيرة مهمة بالغة الأهمية لأنها تتعلق بالحاجة إلى التنقيح والتعديل المستمرين للبرنامج الذين يجب أن يقومان على مدخلات المتابعة. وسوف تكون هذه هي المرة الأولى التي يتم فيها إجراء متابعة منظمة وتقييم شامل لبرامج الإسكان.

100- المكون الثاني – الإجراءات التي تسبق القسط الأول: (1) خطة العمل ودليل العمليات لبرنامج دعم التمويل العقاري يقرهما مجلس إدارة صندوق الضمان والدعم ومصدق عليهما من وزير الاستثمار. (2) إصدار مذكرة وزارية مشتركة من وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية توضح أن صندوق الضمان والدعم هو الجهة المنوطة بتنفيذ برنامج دعم التمويل العقاري.

101- حالة الإجراءات التي تسبق القسط الأول الخاصة بالمكون الثاني: (1) الصياغة المبدئية التي تم تنقيحها والانتهاء منها لخطة العمل ودليل العمليات الخاصين بصندوق الضمان والدعم في أول يونيو 2009 وتم اعتمادها من لجنة سياسة دعم الإسكان في 28 يونيو 2009 أصدرها مجلس إدارة صندوق الضمان والدعم وصدق عليها وزير الاستثمار في 2يوليو 2009. (2) صدرت المذكرة الوزارية من وزير الاستثمار ووزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية في 2 فبراير 2009 وتم التصديق عليها من رئيس الوزراء في 21 مارس 2009 والتي تحدد الدور الجديد والمسؤوليات المخولة لصندوق الضمان والدعم كجهة تنفيذية لبرنامج دعم التمويل العقاري وتتضمن فصل اختصاصي الضمان والدعم المتعلقين بصندوق الضمان والدعم.

102- المكون الثاني – إجراءات القسط الثاني التي يتعين اتخاذها: تطوير آلية فعالة لدعم التمويل العقاري من خلال قيام وزارة الاستثمار بإنشاء أنظمة تقييم ومتابعة داخل وخارج المواقع.

103- المكون الثاني – إجراءات القسط الثالث التي يتعين اتخاذها: مزيد من التطوير لآلية فعالة لدعم التمويل العقاري من خلال أخذ نتائج التقييم الأول للأثر في الحسبان.

3- تعزيز الإطار المؤسسي من أجل تعزيز شفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان

104- يتمثل أحد الاهداف الرئيسية للبرنامج في إيجاد نظام دعم إسكان أكثر شفافية بالإضافة إلى خفض تكاليفه الكلية. ونظرا لأن مساعدات الدعم على جانب الطلب متأصلة بعمق داخل نظام الإسكان المصري يتعين تقديم أسلوب جديد تدريجيا من أجل تجنب حدوث صدمة سعر مفاجئة. ويطلب الانتقال الكامل إلى مساعدات الدعم على جانب العرض كذلك وجود بيانات عن قطاع الإسكان والأسر (خاصة دخل الأسرة وأسعار المنازل) تكون أفضل كثيرا عن المتاحة حاليا في مصر. ويتمثل الهدف الثاني الرئيسي في تحسين نظام تخصيص مساعدات الدعم للتأكد من أن المستفيدين الفعليين هم في الحقيقة السكان المستهدفين. وتتضح أهداف قرض سياسة التطوير هذه كما يلي:

(1) تقليل القيود على جانب العرض للإسكان المدعم. من بين الإجراءات التي يمكن أن تبطئ إصدار القروض وبالتالي مساعدات الدعم هو التسجيل الشخصي والعيني وخاصة للوحدات السكنية الموجودة في المناطق العمرانية. وبرغم وجود اتفاق على المتابعة السريعة لتسجيل العقارات للوحدات الجديدة في المجتمعات العمرانية الجديدة يتعين توسيع هذا الاتفاق ليشمل تسجيل الملكية للممتلكات العقارية ضمن البرنامج. وهناك إجراء آخر على جانب العرض يتمثل في التأكد من أن الإسكان الجديد الذي يتم وفق برنامج الدعم لن يمتد إلى أراضي جديدة مجاورة في حين أنه لم يتم

بعد استخدام الأرض الحالية التي تم تخصيصها في السابق للإسكان الاجتماعي. وبناء عليه مـن الضروري للغايـة أن تقـوم وزارة الإسـكان والمرافـق والمجتمعـات العمرانيـة بتنفيـذ إجراءات بسحب الأرض التـي تـم تخصيصـها سـابقا ولكـن لم تسـتغل للإسـكان المناسـب. ويتمثل القيد الثالث على جانب العرض في عدم فعالية معايير البناء والتخطـيط للإسـكان الجديد. وسوف يؤدي تطبيـق اللائحـة التنفيذيـة الخاصـة بقـانون البنـاء رقـم 119 لعـام 2009 حول معايير الكثافة للمباني الجديدة إلى انخفاض تكلفة الـبرامج الجديـدة وينبغـي الانتهاء منها حتى يتم صرف القسط الثاني. وأخيرا يعيب آليـات تخصـيص الأراضي العامـة السخاء غير الضروري كما أنها لا تخلق بيئـة تنافسـية لـلأرض أو اسـتخدام فعـال لـلأرض. وتبحث الحكومة في أساليب لتحسين عملية تخصيص الأراضي لمختلف أنواع الاستخدامات العمرانية. ويتمثل الدافع وراء القسط الثالث في أن وزارة الإسكان والمرافـق والمجتمعـات العمرانية سوف تكون قد أجـرت تقيـيما لأسـاليب تخصـيص الأراضي في سـياق اسـتراتيجة التنمية العمرانية للدولة. وسوف يتم اتخـاذ هـذه الإجـراءات مجتمعـة مـن أجـل تعزيـز الفعالية على جانب العرض للأرض والإسكان.

(2) تحسين الإطـار القـانوني والرقـابي لضـمان اسـتهداف كـاف للإسـكان المناسب. أولا يجب إنشاء نظام تتبع لإزالـة أي مخصصـات دعـم مزدوجـة إلى الأسر تتم بين برنامج دعم التمويل العقاري المقترح وأي برنامج آخر بمـا في ذلك مساعدات الدعم المقدمة مـن صـندوق الضـمان والـدعم وبرنـامج

الإسكان القومي. ثانيا لا يوفر الحد الأقصى لمعدل الدين إلى السداد البالغ 25٪ المحدد في القانون رقم 148 لعام 2001 المرونة الكافية لجهات الإقراض للسماح بمعدل أعلى للسداد إلى الدخل إلى العملاء الذين يستحقون الإقراض. وبالإضافة إلى ذلك تم تحديد المستويات القصوى للدخول للتمويل العقاري المرتبط ببرامج الدعم في قرار رئيس الوزراء وبناء عليه فإنها غالبا تتماشى بدرجة هزيلة مع التغيرات في ظروف الاقتصاد الكلي أو تغيرات الدخول. ويجب تعديل اللوائح التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2008 من أجل هذين المحددين. وفي النهاية ينبغي مراجعة المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم طبقا للتغيرات في محددات الاقتصاد الكلي وقطاع الإسكان وليس بالاتفاق العام.

(3) تعزيز قاعدة معلومات قطاع الإسكان. هناك نقص في المعلومات المتوفرة عن سوق الإسكان وتمويل الإسكان في مصر. ويعيب البيانات عن دخول الأسر وسوق الإسكان أنها مبعثرة وليست متجانسة. وعلى المدى القصير تم إتاحة الكثير من البيانات لكل الأطراف المعنية بما في ذلك لجنة سياسة دعم الإسكان ووحدة المتابعة بصندوق الضمان والدعم متضمنة البيانات التي لدى الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عن دخول الأسر والبيانات الواردة في دراسات الطلب على الإسكان التي أجريت مؤخرا عن القاهرة الكبرى وغيرها من المناطق العمرانية الرئيسية والمناطق المتاخمة للمناطق العمرانية (محافظات الدلتا والإسكندرية والقناة وصعيد مصر بالإضافة إلى المناطق المتاخمة للمناطق العمرانية بالقاهرة

الكبرى). وعلى المدى الأطول يجب تأسيس كيان ويجب أن يكون هناك نظام لإنتاج البيانات وإصدار التقارير يقدم بيانات دقيقة وفي المواعيد المناسبة عن أسعار المساكن والتعاملات التجارية المتعلقة بالإسكان، إلخ، تكون مقسمة حسب قطاع السوق. وعلى جانب تمويل الإسكان ينبغي دمج أنظمة المعلومات غير المترابطة الحالية التي تتضمن معلومات عن عمق وطبيعة قطاع تمويل الإسكان، وتقوم حاليا هيئة التمويل العقاري بتجميع البيانات المقدمة من شركات التمويل العقاري بينما يقوم البنك المركزي بجمع معلومات عن البنوك. وتختلف أنظمة جمع البيانات ولا يمكن المقارنة بينها مما يعوق الوصول إلى تحليلات أعمق عن قطاع تمويل الإسكان، وقد أظهرت الأزمة العالمية الحالية أن الدول تتجاهل هذه البيانات بما يجعلها عرضة للخطر.

105- المكون الثالث – الإجراءات التي تسبق القسط الأول: فيما يتعلق بالقيود على جانب العرض: (1) تنفيذ نظام تسجيل ملكية سريع التتبع لكل الممتلكات الممولة عقاريا ضمن برنامج التمويل العقاري. (2) تطبيق إجراءات لسحب الأرض التي تم تخصيصها مسبقا ولكن لم تستغل في الإسكان المناسب. وفيما يتعلق بتحسين استهداف مساعدات الدعم: (1) إرسال مشروع تعديل على قانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001 إلى مجلس الوزراء يتضمن تعديل معدل السداد الدين إلى الدخل من 25٪ إلى 33٪. (2) إصدار قرار من رئيس مجلس الوزراء بتعديل المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم إلى 2500 جنيه دخل شهري للأسرة.

(3) إنشاء نظام تتبع لإزالة الازدواج في التخصيص إلى الأسر الذي يحدث بين نظام دعم التمويل العقاري المقترح وأي نظام آخر. وفيما يتعلق بتعزيز قاعدة المعلومات: (1) الانتهاء من تحليل لدراسات الطلب على الإسكان في المناطق العمرانية الرئيسية ونشر البيانات للجمهور. (2) إصدار المادة 6 من قانون البناء رقم 119 لعام 2008 فيما يخص إنشاء كيان مخول بجمع المعلومات الخاصة بسوق الإسكان.

106- حالة الإجراءات التي تسبق القسط الأول الخاصة بالمكون الثاني:فيما يتعلق بالقيود على جانب العرض: (1) تم توقيع اتفاق بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهيئة التمويل العقاري في 21 سبتمبر 2006 يقوم بتسهيل إجراءات التسجيل لكل الممتلكات الممولة عقاريا لبرنامج التمويل العقاري. (2) بناء على الاتفاق الموقع عليه من وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وصندوق الضمان والدعم بدأت الوزارة مؤخرا في سحب الأراضي من المشروعات التي لم يتم إنجازها طبقا لشروط عقود شركات الاسكان والتنمية الخاصة بالإسكان الاجتماعي.

107- فيما يتعلق بالإجراءات المسبقة لتحسين الاستهداف: (1) مشروع تعديلات على قانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001 يتضمن تغيير معدل السداد إلى القسط أعدته هيئة التمويل العقاري في 28 يوليو 2009 ووافق عليه مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية وتم إرساله إلى مجلس الوزراء في 18 أغسطس 2009. (2) قرار رئيس الوزراء رقم 1846 لعام 2008 بتعديل المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم إلى

2500 جنيه دخل شهري للأسرة صدر في 10 يوليو 2008. (3) نظام تتبع يدوي يقوم على الملفات تم إعداده من جانب صندوق الضمان والدعم وأنظمة بيانات الدعم بوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة من أجل إزالة أي مخصصات مزدوجة للأسر تتم بين برنامج دعم التمويل العقاري المقترح وأي برنامج آخر، ويقوم هذا على اتفاق موقع بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق الضمان والدعم في 7 مايو 2006.

108- فيما يتعلق بالإجراءات المسبقة لتعزيز قاعدة معلومات قطاع الإسكان: (1) تم الانتهاء من إجراء دراسات الطلب الخاصة بالقاهرة والمناطق العمرانية الرئيسية الأخرى في 2 ديسمبر متضمنة تحليلا للبيانات. وقد أتاحت وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية هذه الدرسات أمام لجنة سياسة دعم الإسكان وصندوق الضمان والدعم، وتوجد الدرسات منشورة حاليا على موقع وزارة الاستثمار على الإنترنت. (2) تم إصدار قانون البناء رقم 119 لعام 2008 في مايو 2008 والذي ينص (طبقا للمادة 6) على إنشاء كيان مفوض بجمع معلومات عن سوق الإسكان. وكذلك أصدر وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية القرار الوزاري رقم 243 لعام 2009 في 16 يونيو 2009 الذي ينص على إنشاء مراصد إسكان تحت إشراف الهيئة العامة للتخطيط العمراني لجمع معلومات عن الإسكان بموجب قانون البناء رقم 119 لعام 2008.

109- المكون الثالث – إجراءات القسط الثاني التي يتعين اتخاذها: تحسين الإطار المؤسسي لتعزيز شفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان من خلال تجميع معلومات سوق الإسكان.

110- المكون الثالث – إجراءات القسط الثالث التي يتعين اتخاذها: تحسين الإطار المؤسسي لتعزيز شفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان من خلال توسيع قاعدة بيانات سوق الإسكان وذلك بإدراج قائمة بأسعار المنازل حسب القطاع في المناطق العمرانية الرئيسية.

ث- سمات البرنامج وقيمة القرض والتقسيم إلى أقساط

111- طلبت الحكومة من البنك الدولي قرضا قيمته 300 مليون دولار لدعم برنامج التمويل العقاري وإصلاحات السياسة المصاحبة لهذا البرنامج الجديد. وسوف يستخدم جدول (مصفوفة) السياسة كوسيلة لمتابعة التقدم الذي تم إحرازه ولضمان التنفيذ الفعال للعملية.

112- من المتوقع صرف القسط الأول عند بدء تنفيذ العملية بناء على الإنجاز الذي حققته الحكومة فيما يتعلق بإجراءات السياسة المسبقة للقسط الأول من أجل الحصول موافقة مجلس الإدارة. وسوف يتم صرف القسط الثاني بمجرد أن تلبي الحكومة الدوافع المختلفة الواردة في جدول السياسة التنفيذية (ملحق2) بحلول 30 يناير 2011. وسوف تتساوى الأقساط الثلاثة تقريبا في القيمة (100 مليون دولار للقسط الواحد).23

[23] سوف يكون القسط الثاني والثالث 100 مليون دولار. وسوف يتم خصم الرسم المقدم لإدارة القرض من القسط الأول كما هو موضح من جانب الحكومة في صفحة القرض.

ج- النتائج المتوقعة للعملية

113- تشتمل المؤشرات الرئيسية لنتائج البرنامج على ما يلي: (1) الحفاظ على وتحديث نظام دعم فعال مرتبط بالائتمان مقدم للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل التي تقوم بشراء مساكن. (2) الحفاظ على وتحديث إطار قانوني ورقابي يتسم بالمصداقية لسوق التمويل العقاري. (3) استخدام مؤشر للتغير في مستويات الدخل والدعم خاص بالبرنامج. (4) استخدام مؤشر للتغير في المستوى الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم. (5) صندوق ضمان ودعم يتميز بالفعالية وجودة الأداء. (6) تمويل كاف طويل الأجل للقروض العقارية. (7) تمويل قروض كاف لتمويل 65 ألف قرض جديد في العام الواحد بشكل ثابت. (8) مخصصات موازنة دعم تتماشى مع التوسع المخطط له للبرنامج ليشمل 65 ألف مستفيد جديد في العام بشكل ثابت. (9) برنامج جديد للدعم مرتبط بالتمويل العقاري للأسر ذات الدخول المنخفضة والمتوسطة بشكل دائم. (10) صرف 65 ألف قرض مدعم في العام الواحد بشكل ثابت (حد أدنى). (11) وحدة دعم تعمل بكامل طاقتها في صندوق الضمان والدعم السابق. (12) آلية تنافسية تتسم بالشفافية تخص بيع الأراضي الحكومية. (13) مرصد عقاري يقدم معلومات وبيانات عالية الجودة وفي المواعيد المناسبة حول سوق الإسكان والتمويل العقاري.

6- تنفيذ العملية

أ- آثار الفقر والآثار الاجتماعية

114- تلتزم الحكومة بتحسين كفاءة وعدالة برامج تقديم مساعدات دعم الإسكان، وتوضح التحليلات أن ما يقرب من 75٪ من العائلات الناشئة حديثا لا تستطيع الحصول على مساكن قطاع رسمي دون دعم وتضطر لاستئجار أو امتلاك مساكن من القطاع غير الرسمي أو بوضع اليد. وتركز مساعدات الدعم المقدمة حاليا بصفة أساسية، لكونها متوجهة للتطوير، على المجتمعات العمرانية الجديدة بدلاً من المجتمعات العمرانية الحالية. ويحد هذا من فرص التوظيف على مسافة مناسبة من مكان الإقامة ويزيد من تكلفة السفر بالنسبة للمستفيدين المحتملين الذين يعملون في المناطق العمرانية القديمة. وعلاوة على ذلك يوجد ظلم شديد في توزيع مساعدات الدعم المرتبطة بالمساكن الحالية، فعلى سبيل المثال الوحدات محددة الإيجار يستفيد منها الغني والفقير وتقيد الحركة في المساكن الأقدم الحالية والذي من الممكن أن توفر مساكن أرخص ومناسبة أكثر للأسر منخفضة الدخل في أماكن أفضل. ومع أن تحديد الإيجار يتلاشى بفعل قانون الإيجار الجديد الصادر عام 1996 فإن الأمر سوف يستغرق وقتا طويلا.

115- تحرص الحكومة على مواجهة هذه الفجوة الكبيرة المتعلقة بالقدرة المالية بطريقة أكثر شفافية وفاعلية. حيث تقوم بتطوير منهج مزدوج في برنامج الإسكان الذي تقوم بتصميمه للعام 2012: (1) تضع برنامج دعم يرتبط بالطلب والائتمان للسوق الواسعة للإسكان منخفض ومتوسط الدخل

(أصحاب الدخول من 1000 جنيه إلى 2500 جنيه في الشهر، وهو ما يعادل تقريبا 45٪ إلى 90٪ من نسبة توزيع الدخل في المناطق العمرانية) والذي سوف يقدم مساعدات ثابتة تبلغ 65 ألف جنيه في العام للوحدات الجديدة والحالية في المناطق العمرانية وشبه العمرانية الجديدة والقديمة. (2) تضع برامج إسكان خاصة تتعلق بالإيجار و"البنية تحتية" للفئة منخفضة الدخل (أقل من 1000 جنيه في الشهر) بالاشتراك مع السلطات المحلية لما يقرب من 20 ألف أسرة في العام. ويبلغ إجمالي مساعدات الإسكان السنوية في البرنامج المستقبلي 85 ألف جنيه ويمكن زيادتها بحسب مصادر المساعدات المتاحة لكل مسار مساعدات (ضبط النسبة لتناسب أقل عدد من الوحدات إذا كانت هذه العبارة ضرورية). ومن ثم تعتبر العدالة الأفقية والرأسية لبرنامج الإسكان المخطط له استثنائيتن.

116- سوف يكون برنامج التمويل العقاري هو البرنامج الوحيد المتاح للفئة منخفضة ومتوسطة الدخل وسوف يركز على نسبة 75٪ إلى 45٪ من توزيع دخل الأسر في المناطق العمرانية (مع نسبة صغيرة تصل إلى مستوى 2500 جنيه بالتأكيد في السنة الأولى). وتعتبر الفئة متوسطة الدخل حساسة للخطر خلال التراجع الاقتصادي الحالي. وبإدراج المناطق العمرانية الحالية للإسكان الجديد (عالي الكثافة) والإسكان الحالي بالإضافة إلى الإسكان غير المنتهي المسجل تزداد بدرجة كبيرة خيارات الإسكان للأسر ذات الدخل الأقل من المتوسط وأولئك الذين يعملون في المناطق العمرانية الحالية مقارنة بالبرامج الحالية التي توفر فقط مساكن جديدة في

أماكن بعيدة وسوف يكون لها أثر مجتمعي مفيد. ومن شأن وجود برنامج جيد للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل التي بالمساعدة والحصول على قرض تمويل عقاري يمكنها أن تشتري مساكن قطاع رسمي جديدة أو حالية حسب رغبتهم أن يقلل مبالغ المساعدة المطلوبة لهذه الفئة ويحرر مصادر المساعدة لكي يتم إفرادها لبرامج الإسكان للأسر الأفقر (ذات الدخول الأقل من النسبة المئوية 45٪).

ب- التنفيذ والمتابعة والتقييم

117- مسؤوليات التنفيذ والتنسيق. ترتكز مسؤولية تنفيذ البرنامج على صندوق الضمان والدعم التابع لوزارة الاستثمار. وسوف يقوم صندوق الضمان والدعم برفع التقارير إلى لجنة سياسة دعم الإسكان الاستشارية والتي سوف تقدم استشارتها بخصوص تنفيذ وتعديل البرنامج. وسوف ينشيء صندوق الضمان والدعم وحدة تقييم ومتابعة محترفة والتي سوف تقدم المعلومات في الوقت المناسب إلى لجنة سياسة الدعم. وسوف يتولى صندوق الضمان والدعم تصميم المواصفات الأساسية لبرنامج الدعم الجديد وكذلك تصميم الدليل التنفيذي المتعلق به، وسوف تختص وظائفه بتقديم اقتراحات فيما يتعلق بالسياسة والموازنة واللوائح الرقابية ومعايير الأهلية وتحديد المستفيدين إضافة إلى تعديل خطة الدعم ومتابعة البرنامج، وسوف تتولى اللجنة متابعة التقدم في التنفيذ ودراسات تقييم الأثر.

118- الإشراف بواسطة البنك. سوف يسمح الإشراف المنتظم للبنك بأن يواصل تقديم الاستشارة فيما يتعلق بالسياسة وتقديم المساعدة الفنية إلى المؤسسات المشتركة في تنفيذ برنامج الإصلاح. وسوف يواصل البنك الحوار مع الوزارات المعنية وسوف يجري مراجعات منتظمة بالتعاون الوثيق مع الشركاء الآخرين (وسوف يأخذ هذا شكل مهام مشتركة للجهات المانحة وكذلك الأسس التحليلية المشتركة).

119- التقييم والمتابعة. سوف يندرج تقييم ومتابعة البرنامج ونتائجه المتوقعة تماما في إطار التقييم والمتابعة لصندوق الضمان والدعم. وسوف يواصل البنك الدولي وشركاء التنمية الآخرون تقديم الدعم للحكومة من أجل تعزيز المتابعة والتقييم وتحسين جودة المعلومات والإدارة وتعزيز القدرة على استخدام نتائج التنمية في صياغة صنع القرار وبخاصة محددات تعديل البرنامج في الوقت المناسب. وسوف يتم توفير المتابعة الدورية ودراسات تقييم الأثر من أجل فحصها من جانب لجنة سياسة دعم الإسكان وسوف يتم الموافقة عليها من جانب البنك قبل ستة أشهر على الأقل من المواعيد النهائية المحددة لدفع القسطين الثاني والثالث من القرض.

120- مؤشرات المتابعة، تشمل: (1) نقاط بيانات مسلسلة زمنيا ودقيقة وفي المواعيد المناسبة (البنك المركزي المصري والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء والمرصد العقاري) لمراجعة المحددات الرئيسية لبرنامج مساعدات دعم التمويل العقاري. (2) مجموعة من موظفي صندوق الضمان والدعم مخصصة لبرنامج دعم التمويل العقاري. (3) عدد مساعدات الدعم

مقابل عدد موظفي صندوق الضمان والدعم المخصصين لبرنامج مساعدات الدعم. (4) نسبة توزيع القروض المدعمة في العام الواحد (الحد الأدنى). (5) عدد متنوع من مؤسسات التمويل المشاركة في البرنامج (البنوك وشركات التمويل العقاري). (6) متوسط الوقت اللازم لتنفيذ أحد طلبات دعم التمويل العقاري. (7) إرسال تقارير ربع سنوية عن العملية ومؤشرات البرنامج. (8) الوقت اللازم لتسجيل عقار. (9) نسبة الأرض إلى المساحة الكلية للأرض التي لا زالت غير مستخدمة بعد الموعد النهائي للعقد. (10) مؤشر دخل أسري فعال ودوري لضمان الاستهداف الكافي. (11) معلومات أفضل عن قطاع الإسكان تؤدي إلى وجود مؤشر أسعار مساكن للمناطق العمرانية المختارة.

ت- النواحي الائتمانية

1- إدارة المالية العامة

121- كما ورد في OP 8.60، إقراض سياسة التطوير "بناءً على التحليلات ذات الصلة للإدارة المالية العامة للدولة، يحدد البنك ما إذا كانت العملية يجب أن تشمل إجراءات لمواجهة حساسيات ائتمانية محددة". وبحسب أحدث تقارير البنك المتعلقة بتقييم المساءلة المالية القطرية الذي تم تحديثه في 2007 لوحظ وجود بعض التحسينات الكبيرة. وتشمل أهم النقاط البارزة زيادة كبيرة في الشفافية بما في ذلك إعلان موازنة عام 2005/2004، وتوسيع موازنة عام 2006/2005 لتشمل الأنشطة شبه المالية المتعلقة بالمدفوعات إلى شركات الدولة والمستهلكين ولكي تضيف

إلى حساب الخزينة الفردي حوالي 5 آلاف حساب عوائد خاصة للوزارات والإدارات والهيئات. وقد أعطى إقرار تعديلات القانون المتعلقة بالمحاسبة الصلاحية بإنشاء حساب الخزينة الفردي وتقديم مخطط الحسابات الخاضع لصندوق الضمان والدعم 2001 والذي يتكون من 8 فصول. وقد وقعت الحكومة على معيار نشر البيانات الخاص من الصندوق النقد الدولي وتقوم بإعداد نشرة مالية شهرية ومرصد اقتصادي ربع سنوي. وتواصل وزارة المالية عملها من أجل إنشاء وحدة مالية كبيرة مدربة جيدا لإعداد إطار مالي متعلق بالإنفاق متعدد السنوات ليكون مرشدا لأعمال إعداد الموازنة القادمة وأصدرت سياسة تحظر الضمانات الحكومية للشركات التابعة للدولة.

122- يتواصل العمل في إصلاحات مهمة أخرى ومع ذلك يمكن إجراء تحسينات أكثر من خلال تنفيذ خطة تحديث عمل الموازنة من أجل إعداد الموازنة وتنفيذها ورفع التقارير بشأنها من خلال: (1) مسودة منقحة لتشريع الموازنة. (2) إطلاق عملية إعادة هيكلة لوزارة المالية تتضمن تطوير وظيفة التدقيق الداخلي. (3) إعداد خطة لتنفيذ نظام المعلومات المتكاملة.

2- إعداد التقارير المالية للشركات

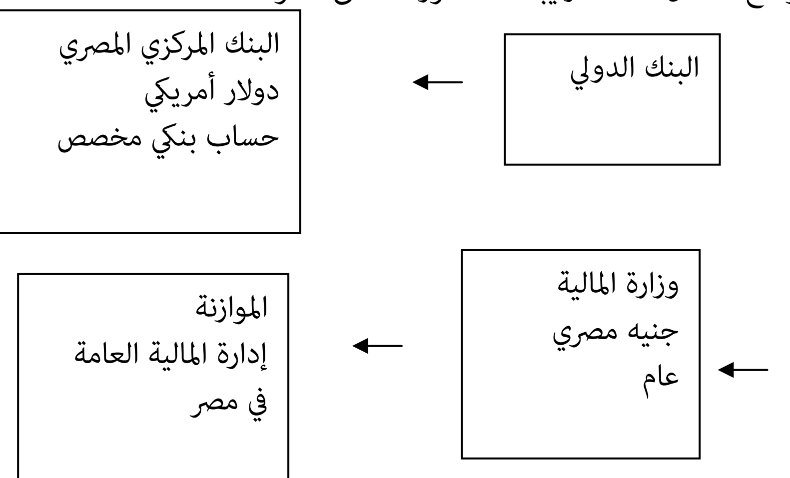
123- تقود وزارة الاستثمار عملية الإصلاح في مجال إعداد التقارير المالية للشركات من خلال العديد من المبادرات الممولة محليا أو من خلال الجهات المانحة. وخلال السنوات الثلاث الماضية بذلت مصر جهدا كبيرا لمطابقة متطلبات إعداد التقارير المالية للشركات مع المعايير الدولية ولإزالة

"فجوة الالتزام" في الممارسات بالمحاسبية والتدقيق. وقد أصدر البنك تحديثا لتقرير مراعاة المعايير والمدونات متعلق بالمحاسبة والتدقيق في 2007 ولوحظ وجود بعض التحسينات المهمة. وتتمثل أبرزها في: (1) إعداد مشروع قانون ممارسة محاسبية جديد وقام البنك بمراجعته، ومع ذلك لم يتم إقراره حتى الآن. (2) ترجمة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية إلى اللغة العربية مع وضع الترتيبات اللازمة للتحديث سنويا. (3) إصدار معايير مراقبة جودة كشرط للقيد. (4) ترجمة ISA. ويمكن إجراء مزيد من التحسينات من خلال الإجراءات التالية: (1) إصدار قرار بإنشاء مجلس الإشراف على تدقيق الحسابات في هيئة سوق المال. (2) وضع خطة لتعزيز قدرة هيئة سوق المال في مراقبة إعداد التقارير المالية للشركات. (3) إصدار قرار بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المترجمة حديثا (بمعنى، المعايير المحاسبية المصرية).

3- الصرف والمراجعة

124- سوف يتبع قرض سياسة التطوير المقترح إجراءات الصرف بالبنك الخاصة بإقراض سياسة التطوير، والمقترض هو الحكومة المصرية. وسوف يتم صرف هذه العملية على ثلاثة أقساط، وسوف يتم صرف القسط الأول من عائدات القرض عند سريان عقد القرض بينما سيتم صرف القسطين الثاني والثالث عند تحقق شروط القسط .

125- يخضع تدفق الأموال (بما في ذلك العملات الأجنبية) لعمليات الإدارة المالية العادية، ومن غير الممكن تتبع الاستخدام النهائي للعملة الأجنبية المقدمة من عائدات قرض سياسة التطوير ولكن تتدفق عائدات القرض داخل حساب مخصص بالبنك المركزي المصري ومنه إلى موازنة مصر وبناء عليه تخضع لعمليات الإدارة المالية العامة العادية وإجراءات البنك المركزي المصري. وعن طريق خطاب تأكيد سوف تقوم الحكومة بإخطار البنك عندما يتم إضافة مبلغ القرض إلى حساب مستخدم لتمويل النفقات المقررة. ويوضح الشكل أدناه الترتيبات المتصورة لتدفق الأموال:



126- سوف يحتفظ البنك بالحق في مراجعة حساب الإيداع المخصص وسوف يخاطب الحكومة عند الحاجة إلى تقرير المراجعة هذا. وفي هذه الحالة سوف يتم مطالبة مراجعي البنك المركزي المصري بإبداء رأي خاص يؤكد أن أموال قرض سياسة التطوير ذهبت إلى الاحتياطيات

الرسمية للدولة من العملات الأجنبية ثم يتم إضافة القيمة المعادلة إلى موازنة الدولة مع الأخذ في الاعتبار دقة سعر الصرف المستخدم في التحويل.

ث- النواحي البيئية

127- نظرا لأن العملية المقترحة هي قرض سياسة تطوير فإنها تندرج تحت OP/BP 8.60 نظرا لأنه من غير المتوقع أن يكون للعملية أثر بيئي كبير، طبقا إلى OP/BP 8.60، سياسات الحماية (مثل OP4.01 تقييم الأثر البيئي)، وليس هناك حاجة إلى صفحة بيانات الحماية المتكاملة لأن هذه العملية لا تتسبب في حدوث أي من سياسات الحماية لدى البنك بناء على مراجعة فريق العناية الواجبة للمضامين البيئية والاجتماعية للمشروع الذي تم تنفيذه. ولن يكون لقرض سياسة التطوير التابع لبرنامج التمويل العقاري المقترح آثار كبيرة على البيئة والغابات وغيرها من الموارد الطبيعية في الدولة. وتقود طبيعة العملية إلى حد كبير مضامين الموارد البيئية والطبيعية. وفي العملية المقترحة لن يكون لأي من الإجراءات السابقة الواردة في قالب السياسة تأثيرات أو أخطار بيئية، ولا ينتج عن هذا العملية أي من سيسات الحماية لدى البنك.

ج- المخاطر وتخفيف المخاطر

128- يتسم البرنامج بأنه ذو بنية بسيطة نسبيا، ومع ذلك يتضمن مخاطر عديدة تتعلق بالبيئة م العالمية والمالية والمتعلقة بالاقتصاد الكلي والرقابية والمؤسسية والسياسية.

129- نظرا لما تشهده البيئة العالمية المالية والاقتصادية الكلية الحالية من تقلب فإن مخاطرة التمويل للجهات المقرضة للتمويل العقاري تعتبر واحدة من المخاطر الكبيرة قصيرة الأجل للبرنامج، ومطلوب مبلغ قدره خمسة مليارات جنيه تقريبا في صورة قروض تمويل عقاري في السنوات الثلاثة الأولى للبرنامج تزيد إلى خمسة مليارات سنوية في الحالة المستقرة.[24] ومن المحتمل أن تصدر شركات التمويل العقاري الحصة الرئيسية من قروض التمويل العقاري وفق برنامج الدعم. وسوف تعتمد هذه المؤسسات التي لا تحصل على ودائع على تمويل الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري لكي تزيد الإقراض. ويشتمل الملحق 7 على تحليل مفصل لمسألة التمويل. وفي سبيل تخفيف هذه المخاطرة تقوم الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإعداد خطط لإصدار سنداتها. ونظرا لأنها شركة خاصة برغم وجود مساهمين من القطاع العام فإنها لن تستفيد من ظروف زيادة الدين الحكومي. ومع ذلك فإن دورها الشامل ومساهمي القطاع العام سوف يضمنان قدرتها على زيادة التمويل بسعر تنافسي. ويوجد لدى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري أيضا حدود ائتمان بنكية تسمح لها

[24] كل المبالغ بالجنيه المصري في عام 2009 محسوبة على افتراض أنه خلال السنوات الثلاث الأولى سوف يتم صرف حوالي مليار جنيه مصري في شكل مياعدات دعم. وبالتعامل مع هذا الرقم وتحديد محددات الدخل والدفعة المقدمة وأقساط سداد القرض العقاري المعقولة يمكن استنتاج أن هذا المستوى من الدعم يمكن أن ينتج عنه قروض تمويل عقارية تبلغ 5 مليارات جنيه مصري في السنوات الثلاثة الأولى. وسوف يتم الوصول إلى النظام المستقر الذي يشمل 80 ألف مستفيد عام 2014. وتقوم القيمة الإجمالية للقرض التي تبلغ 5 مليارات جنيه مصري على أساس متوسط قيمة قرض تبلغ 64 ألف جنيه مصري في عام 2009.

"بتخزين" بعض قروض إعادة تمويل الخاصة بها وتعطيها مرونة فيما يتعلق بالوقت المناسب للتعامل مع سوق السندات.

130- تتمثل المخاطرة الثانية في زيادة التضخم والتي ربما تزيد معدلات الفائدة على قروض التمويل العقاري بين الجهات المقرضة للتمويل العقاري وسوف تؤثر سلبيا على حجم القروض التي يستطيع المستفيدون تحملها. وفي مثل هذه الظروف ينبغي أن يؤخذ في الحسبان التحول من الدعم غير المباشر إلى الدعم المباشر والذي يمكن أن يقلل مقدار القرض. وكذلك نظرا لأنه لا توجد إمكانية لحدوث زيادة في مستوى الدخل الأقصى للمستفيدين فإن إحدى طرق التعامل مع مشكلة القدرة هي مزيد من الخفض لتكلفة الإنشاء من خلال قواعدة رقابية أفضل أو تغيير مزيج الوحدات بين المجتمعات الجديدة والمناطق العمرانية الحالية. ويمكن تحقيق ذلك من خلال تحسين التقسيم الفرعي ومعايير التخطيط. وأخيرا يمكن التفكير بشأن زيادة الحد الأقصى للدعم كحل مؤقت وملاذ أخير.

131- تتعلق المخاطرة الأخيرة بمخاطر السوق وعدم قدرة فئة من الأسر المثقلة بالتزامات قروض التمويل العقاري على الدفع وفقا لجداول الإهلاك التي تعدها جهات الإقراض لزيادة المقدرة المبدئية، مما يؤدي إلى خطر التعثر في سداد القرض. ويتعامل البرنامج مع هذه المخاطرة بالطرق التالية: (أ) تكون القروض قروضا ذات سعر ثابت (من ثم الحاجة إلى تمويل طويل الأجل). (ب) سوف يتم تحديد النسب القصوى للسداد إلى الدخل طبقا للقانون بنسبة 33٪ وسيكون هذا سقفا (حد أقصى) وربما يتم تحديد السداد

إلى الدخل بمعدل أقل. (ت) تحد القواعد التنفيذية للبرنامج من الطبيعة الخطرة لجداول سداد القروض بمعنى أنها تقيد عدد الدفعات السنوية التي يمكن أن تطلبها جهات الإقراض وتحدد الزيادة السنوية القصوى للسداد بنسبة 7,5٪ (بما يتماشى مع زيادات الأجور المقررة للقطاع العام). ولا يزال هذا الشرط الأخير يطرح بعض الخطر الائتماني في حالة عدم تحقق زيادات الأجور أو أن يفوق التضخم زيادات الأجور.

132- أخيرا، توجد مخاطر سياسية مصحوبة بمعارضة الأطراف المعنية والتي ربما تضعف محاولات الحكومة لاتباع السياسة اللازمة والإصلاحات الهيكلية المطلوبة. وتؤيد الحكومة الحالية المتوجهة نحو الإصلاح بقوة تطوير سوق تمويل عقاري كما أنها ملتزمة حيال توحيد نظام دعم الإسكان. وبصفة خاصة سوف تكون هناك ضرورة لإجراء عدد من الإصلاحات القانونية والرقابية والمؤسسية لكي يواصل البرنامج تقدمه وهو ما تؤيده الحكومة الحالية بقوة. ومن شأن التراجع عن هذا القرار أن يحدث مخاطرة محتملة فيما يتعلق بمخصصات الموازنة المقررة لبرنامج الدعم الجديد الذي ربما لا يتم تفعيله على أسس ثابتة. ويتم إصدار المخصصات الحالية من وزارة المالية لتمويل دعم صندوق الضمان والدعم على أسس مخصصة لهذا الغرض، الأمر الذي لن يخلق الثقة اللازمة لدى جهات الإقراض ومن ثم يحتاج إلى إضفاء الطابع المؤسسي بشكل أفضل. ويمكن تخفيف هذه المخاطر من خلال ضمان إصدار مجموعة من القرارات وإصلاح القوانين ذات الصلة. ومن شأن الوعي العام والمشاورات مع الأطراف المعنية (بما

في ذلك المعارضة السياسية والشعبية) أن يساعد أيضا في الحفاظ على زخم الإصلاح.

ملحق 1: خطاب سياسة التنمية

خطاب سياسة التنمية

جمهورية مصر العربية

وزارة الاستثمار　　　　　　وزارة الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية

2 أبريل 2009

السيد/ روبرت ب زويليك

رئيس البنك الدولي

البنك الدولي للإنشاء والتعمير

1818 H Street. N.W.,

Washington, D.C..20433

قرض سياسة تطوير التمويل العقاري المقترح

خطاب سياسة التنمية

السيد/ زويليك

بدأت الحكومة المصرية منذ تعيين مجلس الوزراء في يوليو 2004 في تطبيق برنامج شامل من الإصلاحات الاقتصادية والهيكلية، ويتمثل المحور الأساسي لهذا البرنامج في تطوير سوق تمويل عقاري فعال مع تعزيز إطار تمويل الإسكان. ويأتي هذا مع التزام الحكومة تجاه خلق بيئة مساعدة لسوق إسكان عقاري حديث يسمح بنقل معظم عبء التمويل العقاري من على كاهل موازنة الدولة إلى أسواق مالية فعالة. وسوف تشتمل البيئة المساعدة على تنفيذ سياسات وإنشاء مؤسسات وتطبيق أنظمة لازمة لتسهيل ظهور نظام تمويل إسكان عقاري فعال يعمل خلاله الجهات المقرضة للتمويل العقاري في بيئة تنافسية تقوم على السوق لتوفير تمويل الإسكان العقاري للأسر بشروط وظروف اقتصادية مواتية.

ولقد قدمنا كذلك عددا من الإصلاحات لترويج التمويل العقاري من أبرزها تقديم قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 والذي مهد الطريق للتمويل العقاري، وكذلك إنشاء هيئة التمويل العقاري وتأسيس صندوق الضمان والدعم وإنشاء شركات متخصصة في التمويل العقاري. وكذلك أنشأت الحكومة الشركة المصرية لإعادة لتمويل العقاري لكي تقدم تمويلا طويل الأجل. وعلاوة على ذلك تم تحديث نظام التنفيذ على العقارات وتطوير نظام التسجيل العقاري وتقليل رسوم التسجيل وكذلك تم إصدار

قانون البناء الموحد الجديد وأيضا تم تشغيل أول مكتب استعلام ائتماني خاص.

وقادت الحكومة جهودا ملحوظة اقترنت بالموافقة على قرض سياسة تنمية القطاع المالي الأول والثاني الذين اعتمدهما البنك الدولي في يونيو 2006 ومايو 2007 على الترتيب بالإضافة إلى مشروع التمويل العقاري المعتمد من مجلس إدارة البنك الدولي في يوليو 2006. ويتجسد الغرض من جهودنا من خلال المرحلة الأولى من برنامج إصلاح القطاع المالي الذي امتد خلال الفترة بين عامي 2005 و 2008 وشمل إعادة هيكلة القطاع المصرفي وتعميق سوق المال لدينا وتشجيع قيام سوق تمويل عقاري فعالة بالإضافة إعادة بناء سوق التأمين. وقد أجرينا أيضا تحسينات كبيرة في دعم البنية التحتية للقطاع المالي والإطار الرقابي العام للأنشطة المالية. ونود أن نؤكد على التزامنا بالتنفيذ الكامل والحكيم لهذه الإصلاحات المتسقة تماما مع توصيات صندوق النقد الدولي التابع للبنك الدولي الواردة في آخر تحديث من برنامج تقييم القطاع المالي.

وسوف يتم تنفيذ المرحلة الثانية من برنامجنا للإصلاح المالي خلال الفترة من عام 2009 إلى 2012 وتهدف إلى تحسين الوصول إلى الأسواق وإنشاء أنظمة مالية شاملة. وقد تم البدء في المرحلة الثانية بإنشاء جهة رقابية مالية غير مصرفية كقانون جديد للمراقبة المالية غير المصرفية وافق عليه البرلمان في فبراير 2009 وسوف يتم إصداره في يوليو 2009. وينص القانون الجديد على دمج هيئة سوق المال والهيئة المصرية للرقابة

على التأمين وهيئة التمويل العقاري في كيان جديد لضمان مزيد مـن الفعاليـة في الإشراف على هذه الأسواق وتنظيمها. وسوف يتولى الكيـان الجديـد كـذلك الإشراف عـلى وتنظـيم الخدمات المالية غير المصرفية الأخرى بما في ذلك التأجير التمويلي والتخصيم، هذا بالإضافة إلى المصادقة على برنامج تمويل عقاري مناسب جديد بهدف بنـاء صـلة أقـوى بـين بـرامج دعـم الإسـكان وقـروض التمويـل العقـاري للإسـكان المناسـب وتحسـين فاعليـة السـوق والشفافية والاستهداف الاجتماعي. وفي هذا الشأن نسعى للحصول على دعم متواصل من البنك الدولي لتوسيع سوق تمويل الإسكان العقاري وزيادة إتاحة قروض التمويل العقـاري للأسر ذات الدخل المنخفض من أجل تحسين القدرة على الحصول على المساكن من خـلال قرض سياسة تطوير تمويل عقاري.

وقد انعكـس البرنـامج الشـامل للإصـلاحات الاقتصـادية والهيكليـة الـذي صـادقت عليـه الحكومة المصرية من خلال تحقيق معـدلات نمـو اقتصـادي أعـلى حيـث تمكـن الاقتصـاد المصري من تحقيق متوسط نمو حقيقي بلغ 7٪ خـلال السـنوات الثلاثـة الماضـية، ويمكـن التعرض لهذا بمزيد من التفصيل في القسم التالي.

1- إطار الاقتصاد الكي

خلال السنوات الخمس الماضية نفذت الحكومة المصرية إصلاحات هيكليـة شملت تحرير التجارة وفحص دقيق وكامل للنظام الضريبي وإعادة هيكلة القطاع المالي وخصخصة الشركات والبنوك المملوكة للدولـة. وانعكـس هـذا

في شكل معدلات نمو اقتصادية أعلى بلغ متوسطها حوالي 5٪ منذ العام المالي 2004 وزاد بقوة ليصل إلى 7,2٪ في العام المالي 2008 مدفوعا بقوة الطلب المحلي، وزادت حصة الاستثمار في الناتج المحلي الإجمالي إلى أكثر من 22٪ (بزيادة من 21٪ عام 2007 و16,9٪ عام 2003) مما يدعم الطموحات الاقتصادية المستقبلية. وفي استجابة إلى النمو المتزايد الذي تحقق انخفضت نسبة البطالة إلى حوالي 8,8٪ بانخفاض عن 9,4٪ في العام المالي 2007 بينما انخفض معدل الفقر من 23,4٪ عام 2005 إلى 18,9٪ عام 2008.

ومن المتوقع أن ينخفض نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي مسايرا لبقية أنحاء العالم إلى حوالي 4٪ إلى 4,5٪ بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية. وفي محاولة لتخفيف الآثار العكسية للأزمة العالمية أعلنت الحكومة المصرية عن حزمة مالية محفزة بمقدار 15 مليار جنيه مصري (2,7 مليار دولار تعادل 1,5٪ من الناتج المحلي الإجمالي) لدعم النمو الاقتصادي في العام المالي 2009. وتتكون الحزمة من: (1) 10,5 مليار جنيه إنفاق في استثمار البنية التحتية. (2) 2,8 مليار جنيه في مساعدات دعم التصدير. (3) 1,5إلى 1,7 مليار جنيه في خفض تعريفة المستورد من السلع الوسيطة والسلع الرأسمالية. وبالإضافة إلى ذلك تخطط الحكومة لتقديم 15 مليار جنيه أخرى كاستثمارات في شراكة القطاعين العام والخاص وموجهة أيضا إلى مشروعات البنية التحتية. وعلى نفس المنوال لجأت الحكومة إلى تطبيق سياسة مالية استجابة للتضخم المفاجيء في بدايات عام 2008 ولتخفيف

الآثار الاجتماعية لارتفاع الأسعار. وقد وسعت الحكومة مظلة الـدعم الغـذائي لتشـمل 15 مليون مواطن آخرين وزادت حصص المواد المدعمـة ورفعـت المعاشـات بنسـبة 20٪ كـما رفعت أجور القطاع العام الأساسية بنسبة 30٪ وطالبت القطاع الخاص برفع الأجور.

وبوجه عام ساهمت سياسات الإصلاح التي تم تطبيقها خلال السـنوات الخمسـة الأخـيرة في تحسين الهيكل الاقتصادي وأظهرت التزام الحكومة القوي بالإصلاح الاقتصادي وتحقيق الاستقرار في الاقتصاد الكلي. وإضافة إلى ذلك تقوم الحكومـة بتنفيـذ برنـامج شـبكة أمـان اجتماعي من شأنه أن يخفف من أثر الإصلاحات الهيكلية.

2- تطورات سوق التمويل العقاري

تم تحقيق تقدم كبير في تعميـق سـوق التمويـل العقـاري وتحسـين الحصـول عـلى التمويـل الإسكاني المناسب. وتسعى الحكومة المصرية إلى خلق سـوق تمويـل عقـاري فعالـة وتنافسـية ومستدامة. وإلى هذا الحد هدفت إصلاحات سوق التمويل العقاري التي تـم تطبيقهـا أخـيرا إلى تقوية الإطار القانوني والرقابي والمؤسسي. ومن أبـرز مـا تـم في هـذا الشـأن إصـدار قـانون التمويل العقاري رقم 148 لعام 2001 وإنشاء هيئة التمويل العقاري وإنشاء صندوق الضمان والدعم وكذلك تأسيس شركات متخصصة في التمويل العقاري وإنشاء مرفـق لتـوفير السـيولة ممثلا في الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري لتقديم التمويل طويل الأجل لجهات الإقـراض الأساسية. وعلاوة على ذلك قمنـا أيضـا بتحـديث نظـام التنفيـذ عـلى العقـارات وتطـوير نظـام

التسجيل العقاري وخفض رسوم التسجيل وكذلك تم إصدار قانون البناء الموحد الجديد الذي يخاطب مستفيدين متنوعين وأيضا تم تشغيل أول مكتب استعلام ائتماني خاص.

وتواصل الحكومة المصرية تقوية الإطار المؤسسي وقد انعكس هذا في القدرة على إنشاء هيئة التمويل العقاري من خلال تطوير المهارات الفنية والإدارية وتأسيس إدارات جديدة في ديسمبر 2006 (إدارة بحث شؤون المستهلك ومتابعة الصناعة) وكذلك إنشاء شبكة كمبيوتر وبنية تحتية معلوماتية في يناير 2006 بالإضافة إلى تصميم خطة أعمال للفترة (2005-2010). وتقوم السلطات أيضا بتطوير الدور الرقابي لهيئة التمويل العقاري لضمان فعالية السوق ولحماية عملائها فيما يتعلق بتطوير وضمان استخدام عقود تمويل عقاري مطابقة للمعايير ووضع لوائح رقابية جديدة لشراء السندات المالية من المطورين (شركات الاسكان) وإصدار لوائح جديدة تحكم تقديم التمويل العقاري إلى الأجانب ووضع قواعد وضوابط للدعم النقدي المقدم من هيئة التمويل العقاري لضمان وصوله إلى مستحقيه وصياغة قواعد أخلاقية للمثمنين و المقيمين العقاريين.

وعلاوة على ذلك تلتزم الحكومة المصرية بتحسين توفير المساكن وخلق بيئة مساعدة لجهات الإقراض والمستثمرين في الأوراق المالية للتمويل العقاري (من بين أشياء أخرى، إنشاء شبكة تأمين بين شركات تأمين عديدة لتقديم تغطية سوقية شاملة إلى المقترضين). وتحرص الحكومة على إنشاء نظام يتسم بالشفافية لحماية حقوق الملكية من خلال تسجيل عقاري يتميز

بالسهولة والانسيابية. وفي البداية أطلقت الحكومة المشروع القومي للسجل العيني في عام 2005 وتم خفض رسوم تسجيل الملكية إلى تعريفة موحدة أقصاها 2000 جنيه مصري في أغسطس 2006 بالإضافة إلى تسهيل إجراءات التنفيذ على العقارات. وكذلك تم إعفاء عقود التمويل العقاري من رسم الدمغة في فبراير 2006، كما يعد بناء نظام معلومات للعقارات والتمويل العقاري بالتعاون مع وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية هو أحد أهداف برنامج تطوير سوق التمويل العقاري ويتزامن هذا مع التطوير فيما يتعلق بتوريق محفظة قروض الإسكان لتوفير السيولة التي من شأنها أن تساعد في تمويل وحدات سكنية إضافية.

وقامت الحكومة المصرية بمساندة الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ومن هذه الناحية حدثت تطورات متنوعة وفي الوقت الحالي تعمل الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بفاعلية ويمكنها أن تلعب دورا مهما في توفير الدعم التمويلي لبرنامج التمويل العقاري التابع لصندوق الضمان والدعم من خلال خلق نافذة منفصلة ومخصصة لإعادة التمويل لهذه القروض. وهذا من شأنه أن يمنع حدوث أي مشكلات طويلة الأمد في سوق التمويل العقاري. وقد تبنت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري سياسة تسعير أكثر شفافية من خلال تفعيل موقعها على الإنترنت والذي يعرض تسعيرا لإعادة التمويل بآجال استحقاق مختلفة. ولم يتم تسجيل أي مشكلات أو صعوبات في تأمين ضمان التمويل العقاري نيابة عن الشركة المصرية

لإعادة التمويل العقاري وكان هناك انطباع جيد لدى جهات الإقراض عموما بالعملية.

وفي الوقت الذي تزيد فيه الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري عملياتها خلال السنوات الثلاثة القادمة فإنها سوف تشهد نموا سريعا في أصولها. وعلاوة على ذلك بينما يبدأ تفعيل برنامج التمويل العقاري سوف تزداد احتياجات جهات الإقراض لإعادة التمويل. وقد وقعت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري أربعة عقود لإعادة تمويل محافظ المؤسسات العاملة في مجال التمويل العقاري بلغت قيمتها 350 مليون جنيه مصري. وسوف تصل قيمة القروض التي سيتم إعادة تمويلها بواسطة الشركة إلى 400 مليون جنيه مصري مع نهاية عام 2009 ومن ثم تقديم مزيد من السيولة للمؤسسات العاملة في التمويل العقاري. وكذلك انتهت الشركة من وضع اللوائح الداخلية اللازمة لتمكينها من ممارسة نشاطها بالإضافة إلى الإطار القانوني والرقابي الذي يحكم تعاملاتها مع الأطراف ذات الصلة.

وتضمن الحكومة المصرية جودة إطار حماية المستهلك ومطابقته لأفضل ممارسة متبعة في مناطق كثيرة. ولم يتم تسجيل أي زيادة في قروض التمويل العقاري المتعثرة. وتوجد العديد من مزايا حماية المستهلك ضمن قانون التمويل العقاري رقم 148 مثل الحد الأقصى لمعدل السداد إلى الدخل والقيود على نسبة القرض إلى القيمة والقيود على تنوع أسعار الفائدة من خلال استخدام المؤشرات. وتوجد شروط قرض التمويل العقاري واضحة ومحددة ونموذجية بالعقد. وفي حالة وجود شكوى يلجأ المستهلك إلى محققي

الشكاوى في هيئة التمويل العقاري وقد تم حل كل المشكلات التي وردت في جدول تحقيق الشكاوى على نحو مرض.

3- نظرة عامة على برنامج الحكومة للتمويل العقاري

سوف يستهدف البرنامج الفجوة في سوق الإسكان منخفض الدخل المصحوبة بأسعار الإسكان المرتفعة بالنسبة للدخل وعدم الحصول على التمويل العقاري نتيجة ارتفاع أسعار الفائدة وشروط سداد الدفعات المقدمة. وتقوم الجكومة المصرية حاليا بتنفيذ برنامج جديد للتمويل العقاري من أجل: (1) زيادة القدرة على الحصول على المساكن من خلال تسهيل حصول الأسر المهمشة على التمويل العقاري (أولئك الذين يشترون مساكن لأول مرة ولم يتلقوا دعم إسكان من قبل). (2) زيادة إنتاج المساكن الجديدة واستخدام المخزون الحالي من المساكن. (3) تحسين فعالية واستهداف وشفافية الأنظمة الماضية لدعم الإسكان في جانب العرض لهذه الفئة من الدخل، علما بأن الإعانات الحالية الموجهة إلى المطورين مكلفة ويحصل المطورون على أغلبها كما أنها لا تستهدف الصعوبات الرئيسية التي تواجه الأسر ذات الدخل المنخفض في سداد مقابل المساكن. وسوف يتم تنفيذ هذا البرنامج على مراحل تبدأ في 2009 بالتوازي مع زيادة وتعميق أسواق التمويل العقاري والعقارات.

وقد تم تحقيق تقدم في المتطلبات القانونية والمؤسسية والفنية اللازمة لتنفيذ برنامج دعم متعلق بالتمويل العقاري منذ يوليو 2008، وتنوي الحكومة الدخول في البرنامج الجديد على مراحل في 2009 وتصل للطاقة الكاملة

بحلول عام 2012. وقد تم تغيير الأمر التنفيذي من أجل زيادة المستوى الأقصى لدخل الأسر التي يمكن أن تتأهل للحصول على دعم تمويل إسكان إلى 2500 جنيه في الشهر. وعلاوة على ذلك فقد تم توضيح التعديلات على قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 وتتضمن: (1) تغيير الحد الأقصى لسداد الدين إلى الدخل. (2) فصل اختصاص الضمان عن اختصاص الدعم في صندوق الضمان والدعم.

ومن الجدير بالذكر أن التمويل المطلوب لبرنامج دعم التمويل العقاري الجديد هذا سوف يساهم في وجود سوق تمويل عقاري أكثر فاعلية. ويطبق القطاع المصرفي نسبة قرض إلى وديعة تتراوح بين 50٪ إلى 55٪ توضح وضع السيولة العالي للقطاع المالي. وتحظى شركات التمويل العقاري بقاعدة وتسهيلات حقوق ملكية متاحة من خلال البنوك والتي يمكن أن تمول القدر المتوقع من القروض العقارية. وقد بدأت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري نموذج الأعمال الخاص بها وقدمت سيولة للسوق بما يتوافق مع احتياجات كل مؤسسة. وعلاوة على ذلك تتمتع الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بوضع سيولة جيد حاليا يمكنها من التعامل مع احتياجات السنة الأولى ضمن هذا البرنامج متمثلة في رأس المال المتوفر بالإضافة إلى النسبة غير المستخدمة من قرض البنك الدولي الأول.

4- تنفيذ برنامج الحكومة للتمويل العقاري:

فيما يتعلق بتنفيذ برنامج مساعدات دعم التمويل العقاري نود أن نلقي الضوء على التزامنا باتخاذ الإجراءات المهمة لتطوير إطار سياسة تمويل الإسكان والتي تشمل ما يلي:

أ- تطبيق إجراءات سياسة لإنشاء وتعديل برنامج دعم مبني على الطلب ومرتبط بالائتمان وذلك بإنشاء لجنة سياسة دعم الإسكان وتحديد السمات الأساسية لبرنامج الدعم الجديد وشروط مراجعة سمات البرنامج.

ب- تعزيز وحدة دعم صندوق الضمان والدعم ككونها المؤسسة المسؤولة عن برنامج الدعم من خلال إصدار قرار وزاري مشترك يعلن أن صندوق الضمان والدعم هو المؤسسة المنفذة لبرنامج دعم التمويل العقاري وإتمام الشروط المرجعية لحملة دعاية عامة على امتداد أنحاء الدولة لبرنامج دعم التمويل العقاري الجديد.

ج- تعزيز صندوق الضمان والدعم من خلال التبعية إلى مجلس الوزراء والتعديلات المقترحة على قانون التمويل العقاري رقم 148 والفصل بين الاختصاصات وموظفي عمليات الدعم والضمان التابعين لصندوق الضمان والدعم وكذلك الموافقة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بإلغاء دور صندوق الضمان والدعم المتعلق بتطوير العقارات.

د- الانتهاء من إعداد الدليل التنفيذي للبرنامج مع إقراره من جانب مجلس إدارة صندوق الضمان والدعم والتصديق عليه من وزير الاستثمار متضمنا: (1) كل المحددات وطرق التعديل ذات الصلة. (2) الإجراءات الفعالة والدقيقة للصرف إلى جهات الإقراض.

هـ- تطوير الإطار المؤسسي لتعزيز الشفافية واستهداف مساعدات دعم الإسكان من خلال: (1) إنشاء نظام تتبع لإزالة أي مخصصات دعم مزدوجة إلى الأسر تتم بين نظام دعم التمويل العقاري المقترح وأي نظام آخر بما في ذلك برنامج دعم الإسكان القومي وصندوق الضمان والدعم. (2) تنفيذ أسلوب تسجيل ملكية سريع التتبع للممتلكات العقارية الممولة ضمن البرنامج بما في ذلك الوحدات الحالية: (3) تنفيذ إجراءات لسحب الأرض المخصصة سابقا للإسكان المناسب ولكن غير مستغلة.

و- تطوير الإطار القانوني والرقابي لضمان تحقيق استهداف كاف للإسكان المناسب بواسطة: تعديل نسبة سداد الدين إلى الدخل. (2) تعديل الحد الأقصى للدخل للمستفيدين من الدعم.

ز- تعزيز قاعدة معلومات قطاع الإسكان بإنشاء مرصد عقاري يقوم بتقديم معلومات عن سوق الإسكان والتمويل العقاري متضمنة أسعار المساكن وهو ما يعتبر ضروري لمتابعة البرنامج.

5- التعاون مع الجهات المانحة

شهدت الفترة الماضية تعاونا جيدا بين الحكومة المصرية والجهات المانحة بمختلف أنواعها والمشتركة في تطوير برامج التمويل العقاري والإسكان المناسب في مصر وكانت العناصر المختلفة لبرنامج الإصلاح قائمة على التوصيات المقدمة من خلال تقرير الحصول على التمويل وتحقيق النمو الاقتصادي لعام 2008 وتحديث برنامج تقييم القطاع المالي 2007 وإجراءات المادة الرابعة لصندوق النقد الدولي. وقد أعربت مؤسسة التمويل

الدولية أيضا عن اهتمامها بمزيد من المشاركة في التمويل العقاري نظرا لأن الفرص ربما تزيد أمام المعاملات التجارية الخاصة.

وتعمل الحكومة المصرية عن كثب مع الجهات المانحة الأخرى وبصفة خاصة الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية والتي شاركت بفاعلية في تطوير سوق التمويل العقاري وفي تعزيز الإطار الرقابي والمؤسسي لبرنامج مساعدات دعم تمويل الإسكان على مدار الأعوام القليلة الماضية. وبعد ذلك قدمت الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية دعما كبيرا من خلال تقديم المساعدة الفنية في مجالات كثيرة متضمنة تعزيز الإطار الرقابي والمؤسسي لسوق التمويل العقاري وتحديث نظام تسجيل الممتلكات والتوريق وتسوية المنازعات وفرض ضمانات تمويل عقاري. وبالإضافة إلى ذلك تولت المشروعات الممولة من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية القيام بمختلف أنواع العمل التحليلي بما في ذلك المسح الشامل للطلب على الإسكان والذي ألقى الضوء على سوق الإسكان وخاصة سمات الطلب والأسر في المناطق العمرانية بمصر، وقد تم إعداد تقرير يستقصي الطلب على الإسكان في المناطق العمرانية في مصر. وبالإضافة إلى ذلك تم إعداد تقارير عن أقاليم معينة تغطي المناطق العمرانية لكل محافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية ومحافظات الدلتا ومحافظات القناة وصعيد مصر والمناطق المتاخمة للمناطق العمرانية بالقاهرة الكبرى. وكذلك تم إعداد تحليل لبرامج الإسكان المدعم وتقييم لبرامج دعم الإسكان الماضية والحالية والوشيكة في مصر علاوة على تقرير مشترك صادر من البنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية

الدولية تحت عنوان "إطار إصلاح سياسة الإسكان في المناطق العمرانية في مصر"، ومن المتوقع أن يتواصل هذا التعاون.

وجدير بالذكر أن الحكومة المصرية حريصة على ضمان التعاون الجيد بين مختلف الشركاء وفي هذا السياق طلبت من البنك الدولي أن يلعب دورا قياديا مع الجهات المانحة لضمان وجود تنسيق جيد بين مبادرات الجهات المانحة المختلفة ذات الصلة بإصلاح القطاع المالي من أجل تلافي حدوث تداخل فيما بينها وأن تركز على القضايا المهمة في المواعيد المناسبة وحسب الأولوية. وإلى هذا الحد تم تشكيل مجموعة فرعية من مانحي القطاع المالي تحت رئاسة البنك الدولي من أجل تنسيق الدعم الفني والمالي المقدم إلى الحكومة.

6- التنسيق مع البنك الدولي

لضمان الإشراف عالي المستوى على برنامج إصلاح القطاع المالي تم تخصيص لجنة وزارية مكونة من عدة جهات تكون مسؤولة عن التخطيط وتطوير الاستراتيجيات ومتابعة تنفيذ البرنامج. وسوف يحتاج نجاح تنفيذ برنامج مساعدات دعم التمويل العقاري كذلك إلى التنسيق القوي بين مختلف الوكالات المانحة المشاركة مع وجود تفويضات محددة بوضوح. وقد طلبت الحكومة المصرية من البنك الدولي أن يضطلع بدور قيادي في جهود التنسيق. ولقد عملنا خلال السنوات الثلاث الماضية عن كثب مع البنك الدولي في تنفيذ برنامجنا للإصلاح حيث قدمنا للبنك أحدث المعلومات عن تقدم البرنامج واستخدمنا موارده لتقديم الخبرة الفنية اللازمة. والتزاما

بالمواثيق المحاسبية المالية الطبيعية سوف يتم إدراج عوائد واستخدام قروض البنك الدولي كاملة في الموازنة كجزء من الموازنة الحكومية المركزية الموحدة.

الفصل الرابع

قانون التمويل العقاري

قانون التمويل العقاري

الباب الأول - أحكام عامة

مادة 1

تسرى أحكام هذا القانون على نشاط إقراض الأموال لغرض شراء مسكن خاص أو لغير ذلك من الأغراض التي بصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص وذلك بضمان رهن العقار رهنا رسميا ، ويطلق على هذا القرض اسم الإقراض العقاري ويطلق على ذلك الرهن اسم "الرهن العقاري".

مادة 2

تنشأ بوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية إدارة تختص بشئون المؤسسات المالية غير المصرفية المعنية بالإقراض العقاري ويصدر الوزير المختص قرارا بتشكيل هذه الإدارة واختصاصاتها.

مادة 3

يكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط الإقراض العقاري طبقا لأحكام هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض: 1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أغراضها 2- شركات التأمين المصرية 3- شركات الإقراض العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون 4- الجهات الأخرى التي يصدر بشأنها قرار من الوزير المختص ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي

المصري أن تزاول نشاط الإقراض العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسرى عليها أحكام الباب السابع من هذا القانون

مادة 4

تكون مزاولة نشاط الإقراض العقاري وفق الأسس التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يجعل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقترض في ضؤ الحالة العامة لسوق العقارات. ويعين الوزير المختص بقرار منه القواعد الفنية للإقراض والحدود الائتمانية وعلاقتها بقيمة العقار بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسمائهم في الجداول التي تمدها الجهة الإدارية لهذا الغرض ، وذلك كله بالنسبة إلى المؤسسات غير المصرفية

الباب الثاني - إتفاق القرض

مادة 5

يكون الإقراض العقاري لغرض شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار طبقا للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتى: 1- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض في شأن هذا البيع بما في ذلك بيان العقار وثمنه 2- مقدار القرض وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر 3- التزام المقترض بسداد قيمة القرض مباشرة إلى البائع 4- ما يفيد وفاء المقترض بالفرق بين قيمة القرض وثمن البيع 5- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض خاليا من أية حقوق عينيه للغير 6- الالتزام برهن العقار لصالح

المقرض رهنا رسميا للوفاء بالقرض وملحقاته وعائده 7- تحديد الملتزم بنفقات قيد الرهن ورسوم قيده ويصدر الـوزير المخـتص قـرارا بـنماذج اتفـاق القـرض العقـاري بالنسـبة لمـا يحدده من الأغراض الأخرى

مادة 6

لا يجوز للمقترض التصرف في العقار بالبيع أو الهبـة أو غـيرهما أو ترتيـب أي حـق عينـي عليـه إلا بموافقـة المقـرض وبشرط أن يقبـل المـتصرف إليـه الحلـول محـل المقـترض في الالتزامات المترتبة على عقد القرض. وللمقرض أن يشترط ضمان المقترض مع المتصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات. ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد التي تتبع في الأحـوال المشار إليها.

مادة 7

لا يجوز للمقترض أن يؤجر العقار المرهون أو يمكن أحدا من شغله إلا بعد الحصـول عـلى الموافقة المقرض. وللمقرض أن يشترط الحلول محل المقترض اقتضاء أجرة العقار أو مقابـل شغله وذلك وفاء شغله وذلك وفاء لأقساط القرض وملحقاته وعائده.

مادة 8

إذا صرف المقــترض في العقــار المرهــون أو أجــره أو مكــن أحــدا مــن شــغله بالمخالفة لأحكـام المـادتين (6) و (7) مـن هـذا القـانون كـان للمقـرض أن يطالبه بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائـده بإنـذار عـلى يـد مـحضر خـلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما ، فإذا لم يقم المقترض بهـذا الوفـاء كـان للمقـرض

أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.

مادة 9

لا يجوز للمقرض أن يعجل الوفاء بالقرض كله أو بعضه إلا وفقا للشروط و الأوضاع التـي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة 10

يقدم طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار مـن المقـرض أو المقترض متضمنا البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقا به اتفـاق القـرض وسـند ملكية العقار.

مادة 11

يجب البت في طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حـدود العقـار عـلى النحـو الـوارد بالطلب وبسند الملكية ، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك من خـلال أسـبوع من تاريخ تقديم الطلب. ويخطر مقدم الطلـب بـالقرار الصـادر في شـأنه بموجـب كتـاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول. ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.

مادة 12

يجـوز للمقـرض أن يحيـل حقوقـه الناشـئة عـن اتفـاق القـرض إلى إحـدى الشركات المرخص لهـا مـن الهيئـة العامـة لسـوق المـال وفقـا للأحكـام التـي تحددها اللائحة التنفيذية و تصدر الشركـة المحـال إليهـا أوراق ماليـة بمـا لا يجوز قيمة الحقوق المحالة و تطرحها للاكتتاب العام. و يتم الوفاء بالحقوق

الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها في تواريخ استحقاقها من حصيلة أقساط القـروض وعوائدها و بضمان الرهن العقـاري ولا تـدخل الالتزامـات التـي ترتبهـا هـذه الأوراق ولا حصيلة أقساط القروض وعوائدها في الذمة المالية للشركة المصدرة.

مادة 13

لا يلتزم المقرض بإعلان المقترض بحوالة حقوقه عـن اتفـاق القـرض إذا كانـت الحوالـة إلى إحدى الشركات المرخص لها بذلك. و يستمر المقرض في تحصيل أقساط القـرض وملحقاتـه وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكـيلا عـن المحـال لـه. ويجـوز للمقرض أن يصفح للمحال له عن البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذيـة بشـأن اتفـاق القرض الذي تمت حواله الحقوق الناشئة عنه دون حاجة إلى موافقة المقترض.

مادة 14

للمقرض ، عند امتناع المقترض عن الوفاء بالمبالغ المستحقة مـن القـرض ثلاثـين يومـا مـن تاريخ استحقاقها ، أو عند نقص العقار بفعل أو إهمال المقترض او شاغل العقار ، أن ينذر بالوفاء او بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال و ذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار.

مادة 15

إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المقترض بالوفاء او تقديم الضمان كان ملتزما بالوفاء بكامل المبـالغ المضـمونة بـالرهن. ويكـون

للمقرض في هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ على اتفاق القرض والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه.

مادة 16

يقوم المقروض بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض بإعلانه إلى المقترض باعتباره سندا تنفيذيا مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشرا يوما ، كما يقوم لإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الرهن مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار ، و إلى حائزه و إلا كان التكليف بالوفاء باطلا.

الباب الثالث - الإجراءات

مادة 17

يقوم التأشير التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام التسجيل تنبيه نزع الملكية.

مادة 18

إذا لم يقم المقترض بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذى يصدر قاضى التنفيذ – بناء على طلب المقرض – أمرا بتعين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماءهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى تحت إشراف قاضى التنفيذ المختص . وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وإجراءات القيد في السجل وقواعد تحديد أتعابهم.

مادة 19

لكل ذى مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ المختص مبينا به أسبابه ولا يترتب على تقديم الطلب وقف التنفيذ على العقار. ولقاضى التنفيذ أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية الأسباب .

مادة 20

يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان البيع والثمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حسب التأمين.

مادة 21

على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من المقترض وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزاد بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما ، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة العدة للإعلانات بالمحكمة المختصة مع نشره في جريدتين يوميتين على نفقة المقترض. وللمقرض أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.

مادة 22

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المعين للبيع وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض. ويعتبر العرض الذي لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منهيا للمزايدة. ومع ذلك إذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين

ثلاثة أشخاص ، وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوما التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (21). فإذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي ، كان للمقرض أن يطلب إيقاع البيع مقابل تنازله عن جميع مستحقاته ، ولا يجوز للمقرض المزايدة إلا في هذه الحالة.

مادة 23

إذا قام المقرض بالوفاء بما حل من أقساط القرض وملحقاته وعوائده في أي وقت سابق على إيقاع البيع ، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المقترض بأن يؤدى إلى المقرض المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ المختص.

مادة 24

يعرض الوكيل على قاضى التنفيذ المختص ما تم من إجراءات ليصدر حكما بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما تبع من إجراءات يوم البيع ومحضره. ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خاليا من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المقرض قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقا لأحكام المادتين (6) و (7). ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية في ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

مادة 25

لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم ، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذى.

مادة 26

لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.

مادة 27

لا يترتب على رفع الدعوى الاستحقاق الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بذلك.

مادة 28

يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة في اليوم التالى لإيقاع البيع ويتولى قاضى التنفيذ المختص توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال السبعة الأيام التالية للإيداع وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ.

مادة 29

تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية في ما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.

الباب الرابع - شركات الإقراض العقاري

مادة 30

يجب أن تتخذ شركة الإقراض العقاري شكل المساهمة ، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي تنبيه اللائحة التنفيذية ، ويكون الترخيص بمزاولتها نشاط الإقراض العقاري وفقا لأحكام المواد التالية.

مادة 31

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج الذي تعده لهذا الغرض. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه. كما تبين الشروط التي يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات الأجنبية بمزاولة هذا النشاط.

مادة 32

على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى ، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال ثلاثة الأشهر التالية وإلا سقط طلبه ويكون له في هذه الحالة نصف ما دفعه من رسوم.

مادة 33

تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وبإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة. ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في الحالات التالية:

1- عدم استيفاء الشروط المبينة في هذا القانون أو القرارات الصادرة

تنفيذا له. 2- عدم توفير المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديرى الشركة. 3- صدور حكم بشر إفلاس أى من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

مادة 34

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين علي الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يلي :- 1- الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة . 2- تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلي كل من أصول الشركة و خصومها و حجم محفظة الإقراض . 3- القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة و ضمان حقوق الدائنين و العملاء .

مادة 35

يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية . و تلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلي الجهة الإدارية كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة 36

لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط ذاته أو غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول علي موافقة كتابية من الجهة الإدارية ، وذلك كله وفقا للقواعد و الإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

الباب الخامس - ضمان الإقراض

مادة 37

ينشأ صندوق لضمان الإقراض العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الـوزير المختص و يصدر بنظامه الأساسي قرار منه. و يكفل هذا الضمان أداء الصـندوق قسـطا أو اكثر من أقساط القرض التي يتخلف المقترض عن سدادها في مواعيدها ، وذلك في الحالات وطبقا للقواعد و الإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة 38

تتكون موارد الصندوق من :- 1- الاشتراك الذي يلتزم المقترض بأدائـه للصـندوق طبقـا لمـا يحدده بنظامه و بحد أقصي (00%) من قسط القرض . 2- التبرعات التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص . 3- ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .

مادة 39

للمقرض أن يشترط علي المقترض التـأمين لصـالح المقـرض بقيمـة القـرض وملحقاتـه لـدى إحدى شركات التامين المصرية و ذلك ضد مخـاطر عـدم الوفـاء بسـبب وفـاه المقـترض أو عجزه . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التامين .

مادة 40

لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقترض في اتفاق المقرض . وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط و إجراءات القيد في هذا الجدول.

مادة 41

تعد الجهة الإدارية نموذجا بالشروط الأساسية للإقراض العقاري وعلى المقرض أو الوسيط أن يسلم صورة من هذا النموذج. و يجب أن يرفق باتفاق القرض إقرار من المقترض بأنه تسلم تلك الصورة و اطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق القرض.

مادة 42

يلتزم المقرض بإبلاغ المقترض شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالقرض و ذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة 43

ينشا لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقي و فحص الشكاوي التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون و القرارات الصادرة تنفيذا له . وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل المكتب

الباب السادس - الرقابة

مادة 44

للجهة الإدارية عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له أو إذا قم خطر يهدد استقرار نشاط الإقراض لعقاري أو مصالح المقترضين

أو المساهمين في شركات الإقراض العقاري أن تتخذ ما تراه مناسبا من التدابير آلاتية : 1- توجيهه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة. 2- وقف مزاولة النشاط لمدة لا تتجاوز تسعين يوما. 3- منع الجهة المخالفة من مزاولة مع تحديد الإجراءات و التدابير اللازمة لواجهة الآثار المترتبة على المنع بالنسبة للمتعاملين مع هذه الجهة.

مادة 45

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (44) للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة للمخالفات التي تقع شركات الإقراض العقاري وذلك وفقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية : 1- دمج الشركة مع شركة أخرى أو جهة تزاول النشاط العقاري . 2- إلزام الشركة بزيادة راس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو كليهما وفقا لجدول زمني محدد .

مادة 46

يجوز لكل ذي شأن أن يطلع لدي الجهة الإدارية علي المستندات و السجلات و التقارير بما يخصه من نشاط الإقراض العقاري و أن يحصل علي مستخرجات رسمية منها وذلك نظير مقابل عن أداء هذه الخدمة لا يجاوز ضعف تكلفتها الفعلية و وفقا للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية . و للجهة الإدارية أن ترفض التصريح بالاطلاع و بالحصول علي المستخرجات إذا كان ذلك بالمخالفة بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات أو إذا تبين أن الاطلاع من شأنه المساس علي أي نحو بنشاط الإقراض العقاري أو بالصالح العام.

مادة 47

تشكيل بقرار من الوزير المختص لجنة للتظلمات برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة يختارهما الوزير المختص على أن يكون إحداهما على الأقل من غير العاملين بالوزارة . و تختص اللجنة بنظر التظلمات التي يقدمها أصحاب الشأن من القرارات الإدارية التي تصدر طبقا لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا وذلك وفقا للإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة 48

يكون ميعاد التظلم من القرار ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار أو العلم به و يكون قرار اللجنة بالبت في التظلم نهائيا ونافذا ولا تقبل الدعوى بطلب إلغاء القرار قبل التظلم منه.

مادة 49

يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بحديد أسماؤهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون و القرارات الصادرة تنفيذا له و لهم في سبيل ذلك الاطلاع علي السجلات و الدفاتر والمستندات و البيانات التي توجد بها. و على المسئولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات و المستخرجات والصور و المستندات التي يطلبونها لهذا الغرض

الباب السابع - العقوبات

مادة 50

يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعـال التـي ترتكـب بالمخالفة لأحكام هذا القانون إذا ثبت عمله بهـا. و تكـون الشركـة مسـئولة بالتضـامن في جميع الأحوال عن الوفاء بما يحكم من غرامات مالية

مادة 51

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس مـدة لا تقلا عن سنة و بغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد عـن مـائتي ألـف جنيـه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط الإقراض العقاري وفقا لأحكـام هـذا القـانون دون أن يكون مرخصا في ذلك أو مارس نشاط خبـير تقيـيم العقـارات أو وسـيط الإقـراض العقاري دون أن يكون مقيدا في الجدول المعد لذلك لدي الجهة الإدارية

نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري

صدر قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 ناصا في المادة (39) منة علي أنة " تعد الجهة الإدارية نموذجا للشروط الأساسية للتمويل العقاري وعلي الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنة تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع علي اتفاق التمويل" .

وبناء علي ما تقدم فإن الشروط الأساسية للتويل العقاري هي ما يلي:

أولا : أنشطة الاستثمار في مجال التويل العقاري:

(1) شراء العقارات

(2) بناء العقارات

(3) ترميم أو تحسين العقارات

ويقصد بالعقارات " المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط الجاري " .

ثانيا : الضمانات:

(1) إذا كان العقار مسجل باسم البائع كان الضمان :

(أ) حق الامتياز علي العقار

(ب) رهن العقار رهنا رسميا

(2) إذا كان العقار محل التويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبـل ضـمان أو أكثر من الضمانات التالية:

(أ) رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر .

(ب) رهن أصول عقارية مملوكة لغير المستثمر.

(ت) كفاة شخصية من غير المستثمر.

(ث) أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.

(ج) قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخلة.

وللممول في هذه الحالات أن يشترط علي المستثمر تسجيل العقار محـل التمويـل باسـمة ورهنه رهنا رسميا لصالح الممول خلال فترة يتفق عليها.

(3) إذا كان العقار محل التويل بناء أو وحدة في بناء علي أرض مخصصة للمسـتثمر مـن الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة فللممول قبول التنازل لة من المستثمر عـن التخصيص ضمانا للتمويل (وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض علي إجراء هذا التنازل.)

ثالثا: الجهات التي لها ، دون غيرها، حق مزاولة نشاط التمويل العقاري:

(1) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.

(2) شركات التمويل العقاري والمرخص لها من قبل الهيئة.

(3) البنـوك المسـجلة لـدي البنـك المركـزي المصري، بعـد موافقتـة ووفقـا للقواعـد التـي يقررها، دون قيدها لدي الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

رابعا: اتفاقات التمويل:

(1) الشروط العامة.

(أ) أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة علي نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقة والتزماتة وأن تكون في الأنشطة الحددها القانون وعلي النماذج التي أصدرها الوزير المختص.

(ب) أن يكون من مستندات اتفاق التمويل- التي لا يكتمل بغيرها- إقرار من المستثمر بأنة تسلم صورة من الشروط الأساسية للتمويل وأطلع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.

(ت) لا يجوز التمويل بأكثر من 90 % من قيمة العقار.

(ث) يحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة العامة للتمويل العقاري وبشرط ألا يكون من العاملين لدي الممول أو المستثمر.

(ج) لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثرها بما يجاوز 10 % من رأس مالة وذلك لمستثمر واحد وزوجة وأقاربة حتى الدرجة الرابعة. أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم فيها المستثمر بأكثر من 10 % من رأس مالها .

(ح) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل علي 40 % من مجموع دخل المستثمر (من غير ذوي الدخول المنخفضة) (و25 % بالنسبة لذوي الدخول المنخفضة) .

(خ) ذوي الدخول المنخفضة. كل شخص لا يجاوز مجموع دخلة السنوي تسعة الآلف جنية. أو اثنا عشر ألف جنية إذا كان متزوجا أو يعول وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول علي مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلا وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرتة أكثر عددا.

(د) في الأحوال التي يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخلة الذي اتخذ أساسا لمعاملتة الضريبية خلال السنوات الثلاثة السابقة علي اتفاق التمويل.

(ذ) إذا كان التويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبة بشهادة معتمدة من جهة عملة.

- يجوز للممول أن يشترط علي المستثمر أن يؤمن لصالحة بقيمة حقوقة وفقا لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز وفقا للشروط الآتية:

(1) أن يكون التأمين لدي شركة تأمين مصرية.

(2) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن لة بناء علي شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزة الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن 50 % صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركات التأمين بالاتفاق مع الهيئة .

(3) التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلي الممول.

(2) التمويل في مجال شراء العقارات ويكون بموجب اتفاق تمـويلي بـين كـل مـن الممـول والمشتري (المستثمر) وبائع العقار علي أن يتضمن ما يأتي:

(أ) الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط.

(ب) بيان العقار وثمنة الإجمالي علي أن يتم معاينة العقار المعاينة النافية للجهالة.

(ت) مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداة المشتري للبائع.

(ث) عدد وقيمة أقساط باقي الـثمن وشرط الوفـاء بهـا عـلي أن تكـون محـددة إلي حـين استيفائها بالكامل.

(ج) قبول البائع حوالة حقوقة في أقساط الثمن بالشروط التي يتفقان عليها.

(ح) التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليا من أي حقوق عينية علي الغير.

(خ) التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلي الممول وذلك ضمانا للوفـاء بها.

(د) التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا.

(3) التمويل بغرض الاستثمار في بنـاء عقـار عـلي أرض يملكهـا المسـتثمر أو لغـرض تـرميم أو تحسـين عقـار بملكـة أو غـير ذلـك مـن المجـالات يتعـين بالإضافة إلي الشروط السابقة أن يكون التمويل بموجـب اتفـاق بينـة وبـين الممول وبين آي طرف آخر يكون لـة شـأن في الاتفـاق عـلي الـنماذج الـذي

أصدرها الوزير المختص بالقرارات الوزارية أرقام 100 ، 101 ، 102 لسنة 2003 .

خامسا : التزامات وحقوق المستثمر:

التزامات المستثمر

(1) قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطة إلي الممول.

(2) تقديم شهادة معتمدة من الضرائب أو من جهة عملة توضح بها دخلة السنوي.

(3) سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلي الممول مباشرة.

(4) سداد ما يستحق علي العقار أو الوحدة من رسوم أو ضرائب أوغير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون لة حق في الرجوع علي أي من أطراف الأنفاق بما قد يؤدية في هذا الشأن.

(5) التأمين لصالح الطرف الممول بقيمة حقوقة ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن 50 % ويظل التأمين مستمرا طالما وجدت للممول أية مستحقات أو مطلوبات.

حقوق المستثمر

(1) بعد الحصول علي موافقة الطرف الممول كتابة، يحق لة التصرف في العقار أو الوحدة محل اتفاق التمويل بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إلية الحلول محلة في الالتزامات المترتبة علي هذا الاتفاق ويجوز للممول أن

يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إلية بالالتزامات المترتبة علي اتفاق التمويل.

(2) يحق للمستثمر تأجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيرة من الانفراد بشغلة أو شغلها بشرط الحصول علي موافقة الممول كتابة وبالشروط التي تقترن بهذة الموافقة. ولا يجوز للممول رفض الموافقة علي التصرف في العقار الضامن أو تأجيرة أو تمكين الغير من الانفراد بشغلة إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحة وحقوقة للخطر ، وفي هذة الحالة يلزم إخطار المستثمر بهذة الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوم من تاريخ إخطار المستثمر برغبتة في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وألا اعتبر موافقا علي ذلك.

(3) إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، وفي هذة الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة علية وفقا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فية من سنوات أقساط التمويل.

(4) تنتقل ملكية العقار إلي المستثمر خالية من أية حقوق عينية للغير.

(5) تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

سادسا: التزامات الممول:

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دوريا بالبيانات التالية:

(1) قيمة التمويل اللأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التويل وحتى تمام السداد.

(2) قيمة ما أداة الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار.

(3) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.

(4) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابة ولو كانت تنفيذا لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.

(5) أي تغيير يطرأ علي تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .

(6) أي تغيير يطرأ علي عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لدية.

(7) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر علي ضمانة العقاري.

سابعا : قيد الضمان العقاري:

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلي مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرتة العقار متضمنا البيانات التالية:

- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
- الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل علي أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

ثامنا : التنفيذ علي العقار :

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضي ثلاثين يوما علي تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، وللممول أن ينذر المستثمر أو من حل محلة بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك من خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا يقل عن ستين يوما من تاريخ الإنذار، فإذا لم يقم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هزة المهلة كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لاتفاق التمويل ، وللممول في هزة الحالة أن يتخذ في مواجهتة الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001.

كذلك في حالة إخلال المستثمر بالحصول علي موافقة الممول قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للممول أن يطالبة بباقي أقساط الثمن فإذا لم يقم المستثمر بالوفاء بها كان للممول أن يتخذ في مواجهتة الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري.

تاسعا: جوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل:

يجوز للممول أن يحيل حقوقة عن اتفاق التمويل إلي احدي الجهات التي تباشر نشاط التوريق.

ويلزم الممول بالإفصاح للجهات التي تباشر نشاط التوريق عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم

وبما قاموا بوفائة من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنة دون حاجة إلي موافقـة المستثمرين.

عاشرا. دور كل من الوكيل العقاري وخبير التقييم العقـاري والوسـيط العقـاري (المقيـدة أسمائهم في جداول الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري):

الوكيل العقاري

(1) مباشرة إجراءات بيـع العقـار بـالمزاد العلنـي في حالـة عـدم وفـاء المسـتثمر بالمبـالغ المستحقة علية للممول وبناء علي طلب الممول وصدور أمر من قاضي التنفيذ.

(2) تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني علي أن يتضمن ذلـك تـاريخ وسـاعة ومكـان البيع والثمن الأساسي للعقار (وفقا لما تم تحديدة بمعرفة خبيري التقييم العقاري) وتأمين الاشتراك في المزاد.

(3) إعلان كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقـوقهم بشروط البيـع قبـل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم ولا تجاوز خمسة وأربعين يوما.

(4) لصق إعلان عن البيع في اللوحة المعدة للإعلانـات بالمحكمـة المختصـة التـي يقـع في دائرتهـا العقـار مـع نشرة في جريـدتين يـوميتين واسـعتي الانتشـار عـلي نفقـة المسـتثمر والممول.

- يجوز لكل ذي مصلحة طلب للعقار الضامن ولة الحق في طلب ما يراة من بيانـات ومستندات لازمة لعملية التقييم.

- تحدد أتعاب الوكيل بقرار من قاضي التنفيذ.

خبير التقييم العقاري**

(1) تحديـد الـثمن الأسـاسي للعقـار الضـامن ولـة الحـق في طلـب مـا يـراة مـن بيانـات ومستندات لازمة لعملية التقييم.

(2) إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقـار في تقريـر مكتوب خلال 30 يوم من تاريخ تقديم طلب التقييم

(3) تحدد أتعاب الخبراء بناء علي قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة.

الوسيط العقاري

(1) الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.

(2) عرض شروط التمويل العقاري علي طالب التمويل وتسليمة صورة منها.

- يحدد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول بشرط ألا يتجاوز القدر الذي يحددة مجلـس إدارة الهيئة.

- يحظر علي الوسيط أن يتقاضى أجرا أو عمولة أو أن يحصل عـلي آيـة منفعـة تتصـل بعملة إلا من الممول الذي فوضة في السعي إلي إبرام العقد.

المراجع

1. احمد، احمد إبراهيم (1988م): تحديث الإدارة التعليمية والنظارة والإشراف الفني ، دار المطبوعات الجديدة ،مصر .

2. البوهى ، فاروق (1992 م): آراء موجهي ومعلمي التعليم الأساسي في الإشراف الفني ، دراسة مقارنة بمحافظة الإسكندرية (ج.م.ع) ودولة البحرين ، مجلة كلية التربية الإسكندرية ، العدد الأول.

3. الحامد ، محمد بن معجب (2005م): التعليم في المملكة العربية السعودية رؤية الحاضر واستشراف المستقبل ، الرياض ، مكتبة الرشد.

4. الحبيب ، فهد إبراهيم (1996م): التوجيه والإشراف التربوي في دول الخليج العربية ، الرياض ، مكتب التربية العربي لدول الخليج.

5. الخشاب ، مصطفي (2002 م): علم الاجتماع ومدارسه ، الكتاب الثاني ، المدخل لعلم الاجتماع ،القاهرة، الانجلو المصرية.

6. الشرقاوى ، مريم محمد إبراهيم (2002 م): إدارة المدارس بالجودة الشاملة ، القاهرة ، مكتبة النهضة المصرية.

7. الصائغ ، محمد بن حسن وآخرون (1424هـ) : اختيار المعلم وإعداده في المملكة العربية السعودية " رؤية مستقبلية " ، المملكة العربية السعودية ، مجلة المعرفة ، العدد95.

8. المصورى،على بن محمد (1412هـ): دراسة تحليلية للأسس التي يقوم عليها النظام التعليمي السعودي كما وردت في سياسة التعليم ، رسالة

الخليج العربي ، مكتب التربية العربي لدول الخليج ، العدد الأربعون ، السنة الثانية عشرة .

9. العبد الكريم ، راشد بن حسين (1424 هـ) : الإشراف التربوي : معوقات . ونموذج مقترح، مقدمة إلى اللقاء الحادي عشر لقادة العمل التربوي جازان 1-3 محرم 1424هـ ، مجلة المعرفة ، وزارة المعارف ، المملكة العربية السعودية .

10. النجار ، فريد(2000م): إدارة الجامعات بالجودة الشاملة، القاهرة ، ايتراك للنشر والتوزيع.

11. المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم(1984م): الإشراف التربوي في الوطن العربي . واقعه وسبل تطويره ، تونس.

12. النورى، عبد الغنى(1991م): اتجاهات حديثة في الإدارة التعليمية في البلاد العربية ، القاهرة ، دار الثقافة.

13. الإدارة العامة للتوجيه والأشراف التربوي (1427): دليل العمل في مكاتب التوجيه التربوي، التوجيه الإداري والمتابعة، المملكة العربية السعودية ، الرئاسة العامة لتعليم البنات.

14. بابكر، عبد الله (1999م) : مهارات الإشراف الإداري الفعال ، الطبعة الأولى ، بيروت ، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع .

15. خلف ، عمر محمد (1986 م): أساسيات الإدارة والاقتصاد والتنظيمات التربوية ، ذات السلاسل.

16. در بـاس ، احمـد سـعيد (1414هــ): إدارة الجـودة الكليـة – مفهومهـا وتطبيقاتهـا التربوية وإمكانية الإفادة منهـا في القطـاع التعليمـي السـعودي ، رسـالة الخلـيج العـربي ، مكتب التربية العربي لدول الخليج ، العدد الخمسون – السنة الرابعة عشرة.

17. زاهر ، ضياء (1992 م): التخطيط الشبكي للبرامج والمشروعات التعليمية ، الكويت ، دار سعاد الصباح.

18. عبد الغني، أحمـد عبـده (2007م): إدارة وبنـاء فـرق العمـل، ورقـة عمـل مقدمـة للملتقى الأول للجودة في التعليم، مركز الملك فهد بن عبد العزيز للجودة..

19. عبد الكريم ، يحي برويقات (2006م): التغيـير في مـنظمات الأعـمال المعـاصرة مـن خلال مدخل إدارة الجودة الشاملة، الجزائر ، جامعة إلى بكر بلقا يد تلمسان بالجزائر.

20. كيوه ،جورج د وآخرون(2006م):نجاح الطالب في الجامعة تهيئة الظـروف المهمـة، ترجمة معين الإمام ، الرياض ، مكتبة العبيكان.

21. لو كاس، آن ف (2006 م): قيادة التغيير في الجامعات الإدارة والأدوار المهمة لرؤساء الأقسام في الكليات ، ترجمة وليد شحادة، الرياض ، مكتبة العبيكان .

22. مكتب التربية العربي لدول الخليج (1996م): الإشراف التربوي بـدول الخلـيج واقعـه وتطويره ، الرياض.

23. نشوان، يعقوب(1986م): الإدارة والإشراف التربـوي بـين النظريـة والتطبيـق، عـمان ،دار الفرقان للنشر والتوزيع.

24. نصر، على محمد (1999م) : إعداد عضو هيئة التدريس للتعلـيم والبحـث العلمـي لمواجهة بعض التحديات عصر المعلوماتية ، المؤتمر السنوي السادس لمركز تطـوير التعلـيم الجامعي في الفترة من 23-24 نوفمبر 1999م، جامعة عين شمس نصر .

25-Kotler ,ph&Armstrong,G.2001:Principles of marketing , ninth edition,U.S.A, Prentice Hall.

26.Harris .Ben ,1985: Supervisory in education, 3rd,edition . NJ,Prentice Hall.INC.

27. Hmi,1993; Handbook for the inspection of school the frame work party .

28. U.K. Ofested .1994; Primary Matters. Adiscussion On Teaching &Learning in primary school ofsted , London .

الفهرس

التمويل العقاري





عمان- الأردن- شارع الملك حسين مقابل مجمع الفحيص
جـــوال: 0796914632 - 0799291702
هاتـف:4652272 فـاكس4653372
dar.almajd@hotmail.com

